
ENGLEGÅRDEN

Innkalling og dagsorden

til ordinært sameiemøte/årsmøte 20.april 2021 kl.17.00

Saksbehandling vil foregå både skriftlig og i digitalt møte i henhold til ny sameielov. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden ellers er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført sameiermøtet på en god måte denne våren.

Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår. Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis.

Skriftlig saksbehandling

Skriftlig saksbehandling foregår frem til 15.04.2021. Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes til styret eller valgkomite så tidlig som mulig.

Denne gangen foreslår vi nye vedtekter. Her sender vi ut de gamle vedtektene med kommentarer rundt hva vi ønsker å endre og hvorfor. Vi ønsker tilbakemeldinger fra dere slik at vi kan tilpasse vårt endelige forslag etter hva eierne mener. Komplette forslag utarbeides og sendes ut med oppdaterte sakspapirer.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene etter deres tilbakemeldinger, presiseringer, alternative vedtak og vedlegg. Disse oppdaterte sakspapirene blir så sendt ut på epost for de som har registrert dette. Sakspapirene lagt legges ut på hjemmesiden vår www.englegarden.no. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

Digitalt møte 20. april 2021 kl 17.00

Alle med registrert epost eller mobilnummer vil få tilsendt en lenke til et videomøte. Denne lenken vil også ligge på hjemmesiden.

I møtet vil vi gjennomgå sakene hver for seg, og ta med oss innspillene vi har fått i løpet av saksbehandlingsperioden. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak. Dette blir siste anledning til å stille til valg.

Etter møtet vil vi oppdatere sakspapirene og valgalternativene. Det blir ingen avstemming i møtet.

Avstemming

Etter møtet vil stemmesedler sendes ut via SMS og epost. Sameierne kan avgi stemme i løpet av 24 timer.

De som ønsker å avgi stemme pr. SMS må registrere sitt mobilnummer og/eller epost dersom styret ikke allerede har dette. Dersom du får denne innkallingen pr epost, har vi allerede din epost. De som trenger hjelp eller ønsker alternativer til avstemming kan ta kontakt med styret.

Etter avstemming vil styret telle opp stemmer og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Mvh

Styret i Englegården

Sakspapirer

Innkalling og dagsorden	1
Sakspapirer	2
Sak 1: Konstituering.....	2
Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak).....	3
Sak 3: Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond.....	5
Sak 4: Budsjett 2021.....	6
Sak 5A: Nye vedtekter (delt i to)	7
Sak 5B: Nye vedtekter – definisjon av boligareal	8
Sak 6: Fordeling av felleskostnader	9
Sak 7: Ordensregler	10
Sak 8: Godtgjørelse til styret foregående periode	10
Sak 9: Valg av styremedlemmer	10
Sak 10: Valg av Valgkomitemedlemmene	10
Vedlegg 1 – Sak 3 og 4 – Regnskap og budsjett	11
Vedlegg 2 – Sak 5 – Forslag til vedtekter.....	17
Vedlegg 3 – Sak 6 – Saksfremlegg fordeling av kostnader	21
Vedlegg 4 – Sak 6 – Advokatvurdering av saken	22
Vedlegg 5 – Sak 7 – forslag til ordensregler	24
Vedlegg 6 – Sak 7 – Eksisterende ordensregler.....	26
Vedlegg 7 – Sak 3 – Revisjonsberetning	27
Vedlegg 8 – Sak 5 – Advokatuttalelse om boligareal	29
Vedlegg 9 – Sak 9 – Presentasjon av kandidatene	30
Valgkomiteens innstilling	30
Espen Berger (Valgkomiteens innstilling til styremedlem 2 år)	30
May Evensen (Valgkomiteens innstilling til varamedlem 1 år)	31
Per Gunnar Lyckander (Valgkomiteens innstilling til varamedlem 1 år)	31

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Kristoffer G Skappel og Karina Vogt foreslås til å signere protokollen»

Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak)

Lagt frem av styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Gregersen Skappel
Styremedlem	Gabrielle Solaké S Graatrud
Styremedlem	Per Gunnar Lyckander (på valg)
Styremedlem	Karina Lisbeth Vogt
Varamedlem	Søren Brandt (på valg)
Varamedlem	Maria Jensen (på valg)

Valgkomite

Søren Brandt (på valg)
Marit Lindheim (på valg)
Folke Nilsson (på valg)

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kva. Xiv B Boligsameie, med gårdsnummer 225 og bruksnummer 9.

Sameiet består av 94 seksjoner.

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971514108, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Edmund Neuperts gate 1
Edmund Neuperts gate 3
Agathe Grøndahls gate 45
Agathe Grøndahls gate 47
Agathe Grøndahls gate 49
Jolly Kramer-Johansens gate 2
Jolly Kramer-Johansens gate 4
Johan Selmers gate 8
Johan Selmers gate 10
Johan Selmers gate 12

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2020 til 2021

Lagt frem av styret

Styret har i foregående periode brukt mye tid på å strukturere fremtidig styrearbeid, kartlegge vedlikeholdsbehov, avklare åpne saker som styret arvet og håndtere nye saker som har dukket opp underveis.

Bytte av internettleverandør

Bytte av internettleverandør som ble bestemt av foregående styre har ført til mer oppfølging enn forventet og mye tid ble brukt på å håndtere dette. De fleste problemene i forbindelse med dette har blitt håndtert og det gjenstår kun noen utbedringer før oppfølging av dette arbeidet er fullført fra styrets side.

Covid-19

Verden stoppet opp en periode før ting sakte, men sikkert har blitt mer normalisert. Forsinkelser hos leverandører, nye rutiner og behov for å revurdere gamle rutiner krevde noe av styrets tid.

HMS

Styret har gjort en del arbeid i forbindelse med internkontrollforskriften («HMS»). Arbeidet har resultert i en vurdering av egen drift som er pågående og som vi vil fortsette med i året som kommer. Målet er å overlate rutiner som er enkle å følge til påtroppende styret. Dette arbeidet er ment å aktivt redusere risikoen for at uønskede hendelser skjer, og redusere skadeomfanget dersom noe skjer uansett.

Fasade- og tak-rehabilitering

Rehabiliteringen fra 2019 har medført mye etterarbeid og styret har brukt mye tid på oppfølging. Dette er en pågående sak som vi får ekstern hjelp til å håndtere. Styret håper på avklaring av saken og avslutning av den i første halvår 2021.

Kartlegging

Styret har flere saker på gang der kartlegging av faktiske forhold på eiendommen er nødvendig eller hjelpelig. Blant annet fordeling av boder i fellesarealene, avklaring av faktiske størrelser på seksjonene, plassering av de enkelte seksjoner, plassering av anlegg i fellesarealene, avdekking av vedlikeholdsbehov, mm.

Styret har blant annet fått tegnet opp plantegninger av fellesarealene og er i ferd med å samkjøre tinglyst informasjon om seksjonene med informasjon vi har fra før. Blant annet størrelse og endringer over tid er i fokus.

Vi har bestilt eller planlagt befaringer for å avdekke tilstanden til ulike anlegg og deler av bygget slik at vi ikke får noen ubehagelige overraskelser senere og kan jobbe proaktivt i stedet for reaktivt.

Leverandør- og rutine-gjennomgang

Vi startet 2020 uten en god oversikt over hvilke leverandører vi har, hva de utfører og når de gjør dette. Vi holder på med en kartlegging av hvilke anlegg og fellesområder vi har som krever vedlikehold. Samtidig jobber vi med å finne ut hvilke leverandører som allerede har en avtale med oss. De fleste av disse har vi selvfølgelig kontroll på, men det skjer fremdeles at det dukker opp en leverandør med en aktiv avtale og en rutine om å dukke opp hver gang det har gått noen år.

Som en del av dette arbeidet vil vi si opp enkelte leverandører, reforhandle andre og inngå avtaler der vi mangler dette.

Vedtekter

Styret har brukt noe tid på revisjon av vedtektene. Disse er sentrale i drift av sameiet og bør være enkle, tydelige og resultere i minst mulig administrasjon.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet er forelagt styrets årsberetning og tar den til orientering.»

Sak 3: Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond

Lagt frem av styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 880 643.

Dette er kr 2 643 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av refundert egenandel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 798 615.

Dette er kr 39 185 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 1 297 321 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 025 019.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Lagt frem av styret

- Vedlegg 1: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Det avsettes ikke midler til vedlikeholdsfond.»

Sak 4: Budsjett 2021

Lagt frem av styret

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det avsatt til et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kva. Xiv B Boligsameie.

Lån

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie har lån i OBOS banken.

2,7% flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Kabel-tv dekkes ikke av felleskostnadene lengre. Beboerne får tilbakebetalt 4 mnd. betaling av kabel-tv på mai fakturaen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

- Vedlegg 1: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet er forelagt styrets årsberetning og tar den til orientering.»

Sak 5A: Nye vedtekter (delt i to)

Lagt frem av styret

- Vedlegg 1: Dagens vedlegg med kommentarer

Vi ønsker å endre sameiets navn fra «SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV. B (14 B)» til «**Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B**». I dag omtaler vi allerede oss selv som Englegården. Leverandører sender ofte faktura feil da det er mange som heter «Torshov kvartal ...». Et navnebytte vil gjøre hverdagen lettere for både oss selv og leverandører.

Vedtektene referer flere steder til utdaterte lovtekster og har flere pålegg som ikke kan etterfølges på grunn av tekniske begrensninger eller fordi det er upraktisk. Det er også flere pålegg i vedtektene som er upraktiske i hverdagen hvor vi ønsker å endre hvordan sameiet fungerer, eller hvor vi ønsker at vedtektene skal reflektere hvordan sameiet drives i dag.

Det er i vedtektene bestemt at vi skal hente inn og sette til side 300.000 kr årlig til vedlikeholdsfond. Dette har ikke blitt gjort de siste årene og vi ønsker å jobbe med en langtids vedlikeholdsplan i stedet for å sette til side penger til et fond. Styret skal i henhold til lov drifte selskapet økonomisk forsvarlig og skal utføre nødvendig vedlikehold. De eksisterende vedtektene legger opp til årsmøtevedtak for å igangsette nødvendig vedlikehold.

Vi foreslår å fjerne varamedlemmer og begrense styret til 5 medlemmer, inkludert styreleder. I loven står det at et styre må ha minst 3 medlemmer, så det kan uansett ikke være færre. De siste årene har det ikke vært vanlig at vara møter i styremøte.

Se vedlagte forslag til nye ordensregler og nye vedtekter. Forarbeider til nye vedtekter finnes på hjemmesiden.

NB: Teksten under Fellesutgifter «Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal)» står uendret i dette vedtaksforslaget. Definisjonen behandles i egen avstemning 5B.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig av styret.

Dersom det tidligere er satt av penger til et vedlikeholdsfond, overføres dette til driftsmidler. I henhold til nye vedtekter skal sameiet ikke ha varamedlemmer i styret og alle varamedlemmer blir fristilt uten verv i styret.»

Frode Oldereids forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig av styret, med unntak av at varamedlemmer opprettholdes som verv og at «innkomne saker» skal stå som eget punkt på dagsorden. Dersom det tidligere er satt av penger til et vedlikeholdsfond, overføres dette til driftsmidler.»

Marit Lindheims forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig av styret, med unntak av at varamedlemmer opprettholdes som verv. Dersom det tidligere er satt av penger til et vedlikeholdsfond, overføres dette til driftsmidler. Det skal presiseres at styremedlemmer, inkludert leder, skal velges for 2 år av gangen.»

Sak 5B: Nye vedtekter – definisjon av boligareal

Fremmet av styret

Dette er skilt ut som egen avstemning fra resten av vedtektene.

Det er foreslått en presisering av «Boligareal» som påvirker hvordan felleskostnadene skal fordeles. Dette i tråd med anbefaling fra advokat (Vedlegg 8). Dette må sees i sammenheng med sak 6 i dette årsmøtet. Det er uklart om denne definisjonen som nå foreslås er identisk med den som har vært brukt frem til nå, men «BRA» som foreslått vil være langt mer praktisk da denne er brukt av det offentlige (matrikkelen) og ved boligsalg. Det er klare retningslinjer på hvordan denne måles opp slik at det ikke blir noen forvirring rundt dette i fremtiden.

Det finnes ingen gode alternativer til definisjonen som er utvetydige og i almen bruk.

Dagens tekst:

«Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal)»

Styrets forslag til endring:

«Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).»

Styrets forslag til vedtak:

«I vedtektene skal boligareal defineres som BRA i henhold til forslag over med tanke på fordeling av felleskostnader. Teksten blir da `Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).`»

Motforslag

Camilla Njå mener at saken bør utredes nærmere før vi vedtar dette og foreslår å stemme mot dette.

Sak 6: Fordeling av felleskostnader

Lagt frem av Marit Lindheim

- Vedlegg 1: Saksfremlegg av Marit Lindheim
- Vedlegg 2: Vurdering fra advokat

Styret redegjør:

Innsender meldte i 2019 feil med fordeling av felleskostnader og feil i forbindelse med innkreving av kapital sommeren 2019. Korrigering etter kapitalforhøyelsen ble utført av styret i 2021, to år etter at det ble avdekket mulig feil. Dette tok alt for lang tid og burde vært løst tidligere.

Det er fremdeles uklart om det er feil på fordeling av felleskostnadene, hvor store avvik det er, hvor feilen kommer fra, hvor lenge dette har pågått, hvordan man eventuelt skal håndtere feilen og hva konsekvensene vil etter korrigering.

I henhold til vedtektene skal felleskostnader fordeles etter «boligareal». Dette er et begrep som i dag ikke er klart definert, noe som gjør saken mer kompleks. En klar definisjon i nye vedtekter vil gjøre saken enklere å håndtere. Styret har i 2021 begynt følgende prosesser for å kartlegge og forberede saken:

1. Finne ut hva den opprinnelige definisjonen av «boligareal» var da vedtektene ble skrevet og finne en ny og utvetydig definisjon som vil bli foreslått i forbindelse med de nye vedtektene.
2. Kartlegge hvilken informasjon om arealer som ligger i offentlige registre etter tinglysning eller registrering.
 - a. Finne ut hvordan disse arealene er målt (BOA, BRA, P-ROM, S-ROM eller «Boligareal»).
 - b. Sammenligne informasjon fra offentlige registre
3. Vurdere hvordan korrigerer eventuelle feil (se vedlegg fra advokat)
4. Få laget en planlegging av alle fellesområder, blant annet til bruk når vi kartlegger boder. Dette vil gi oss omtrentlige gulvarealer i de ulike seksjonene og dermed mulighet for å kontrollere de ulike arealtallene vi har og finner.
5. Sammenlikne nåværende kostnader, med arealbrøker fra offentlige registre, tinglysninger og andre kilder for å bekrefte at det var denne definisjonen som ble brukt.
 - a. Dersom dette ikke fører frem, vil vi forsøke å finne fakturaer tilbake i tid for å se om brøken har blitt endret på et tidspunkt.
6. Finne ut hvordan vi juridisk korrigerer feil som blir oppdaget.

Styret er helt enig med Marit at dette må ryddes opp i snarest, men vi mener vi har for lite informasjon til å gjøre vedtakene som Marit foreslår da vi enda ikke vet omfanget.

1. Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet pålegger styret å fullføre prosessene over innen rimelig tid og legge frem det de finner skriftlig og på beboermøte innen slutten av august 2021. Dersom det avdekkes feil, skal det kalles inn til ekstraordinært årsmøte.»

2. Innsenders Forslag til vedtak:

"Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmåling av samtlige leiligheter slik at felleskostnader kan fordeles rettferdig etter felles godkjent standard. Standarden må gjøres kjent for alle seksjonseiere. Oppmålingen må foretas av ekstern fagkyndig person. Fellesutgiftene fordeles etter den nye fordelingsnøkkelen med virkning fra 1.5.2021."

Sak 7: Ordensregler

Lagt frem av styret

Dagens ordensregler er litt mangelfulle, og styret foreslår mer helhetlige regler som er i tråd med de nye vedtektene. De foreslåtte ordensreglene bør fungere godt for sameiet uavhengig av Sak5: vedtekter.

Se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret».

Sak 8: Godtgjørelse til styret foregående periode

Lagt frem av styret

Styret foreslår å videreføre 150.000 kroner i godtgjørelse til styret som foregående år.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 150.000.»

Sak 9: Valg av styremedlemmer

Se vedlegg 9 med valgkomiteens innstilling og presentasjon av kandidatene.

Følgende verv er på valg i år:

- 1 Styremedlem (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)

Sak 10: Valg av Valgkomitemedlemmene

Følgende verv er på valg i år:

- 3 valgkomitemedlemmer (1 år)

Vedlegg 1 – Sak 3 og 4 – Regnskap og budsjett

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 630	4 963 464	4 858 000	4 763 000
Innbetalinger		12 213	22 615	20 000	20 000
Andre inntekter	3	10 800	5 895 590	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 880 643	10 881 669	4 878 000	4 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 205	-12 018	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-159 813	-155 310	-160 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-20 282	-16 108	-60 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-303 626	-14 602 757	-288 000	-355 000
Forsikringer		-352 007	-292 445	-350 000	-364 000
Festeavgift		-129 804	-129 804	-130 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-748 897	-691 147	-751 450	-761 000
Energi/fyring		-32 719	-43 550	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-494 299	-509 309	-525 000	-546 000
Andre driftskostnader	10	-373 815	-336 003	-351 200	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 798 615	-16 959 599	-2 837 800	-2 973 150
DRIFTSRESULTAT		2 082 028	-6 077 929	2 040 200	1 809 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 748	48 608	8 000	0
Finanskostnader	12	-835 455	-1 026 235	-1 048 000	-704 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-784 707	-977 627	-1 040 000	-704 000
ÅRSRESULTAT		1 297 321	-7 055 556	1 000 200	1 105 850
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 055 556		
Reduksjon udekket tap		1 297 321	0		

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 620	16 594
Kundefordringer		48 827	264 056
Forskuddsbetalte kostnader		0	481 714
Driftskonto OBOS-banken		1 139 706	655 084
Sparekonto OBOS-banken		131 158	4 849 603
SUM OMLØPSMIDLER		1 328 312	6 267 051
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 328 312	6 267 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-25 418 191	-26 715 512
SUM EGENKAPITAL		-25 418 191	-26 715 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	26 443 210	32 308 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 443 210	32 308 647
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 996	58 917
Leverandørgjeld		211 371	608 361
Påløpte renter		3 902	6 639
Annen kortsiktig gjeld	15	22 024	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 293	673 917
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 328 312	6 267 051
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.3.2021

Styret i Sameie Torshov Kv 14b

Kristoffer Gregersen Skappel /s/

Gabrielle Solaké S Graatrud /s/

Per Gunnar Lyckander /s/

Karina Lisbeth Vogt /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innkuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 128 594
Kabel-tv	279 744
Bredbånd	226 728
Trappevask	163 560
Felleskostnader	59 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 857 630

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	800
Refundert egenandel	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 797
Tilleggstjenester, OBOS	-2 966
Wood Arkitektur + Design AS	-10 519
SUM KONSULENTHONORAR	-20 282

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 814
Drift/vedlikehold VVS	-15 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 805
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 626

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-499 230
Feieavgift	-5 554
Renovasjonsavgift	-244 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 897

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 590
Container	-31 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 211
Vaktmestertjenester	-191 302
Renhold ved firmaer	-117 462
Andre fremmede tjenester	-598
Trykksaker	-753
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-340
Andre kontorkostnader	-2 131
Porto	-2 123
Bank- og kortgebyr	-4 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 815

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 800
Renter av for sent innbetalte	2 376
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 355
Andre renteinntekter	2 956
SUM FINANSINNTEKTER	50 748

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 904
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-174 258
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 801
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-640 407
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-835 455

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	83 515	
Nedbetalt i år	916 485	

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-21 474 868	
Nedbetalt tidligere	104 064	
Nedbetalt i år	467 564	

-20 903 241

OBOS-banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	860 641	
Nedbetalt i år	3 139 359	

0

OBOS-banken AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012	-8 124 027	
Nedbetalt tidligere	2 225 391	
Nedbetalt i år	358 667	

-5 539 969

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	216 638	
Nedbetalt i år	983 362	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-26 443 210****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-22 024
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-22 024**

Vedlegg 2 – Sak 5 – Forslag til vedtekter

Dette er forslag til nye vedtekter. Innholdet foreslås vedtatt, men ikke stil på dokumentet, slik at man kan tilpasse formatet til mediet de leses i. Legg merke til fordeling av fellesutgifter «BRA» og egen advokatuttalelse i forbindelse med dette i slutten av dette dokumentet.

VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 94 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9 med fellesareal av enhver art.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neuperts gt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahls gt. 45, 47 og 49.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Seksjonseierne eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes.

§ 3. FELLESGIFTER

Fellessutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal).

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon i forbindelse med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets

samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, herunder innfelte uteområder på tak, loftsboeder og kjellerboeder. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Seksjonseierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppsteking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres årlig. Seksjonseier skal sikre god utlufting gjennom boligens avtrekkssystem.

Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold slik det er beskrevet ovenfor. Etterkommers ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnykkel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksjon er 5 - fem - nøkler.

§ 5. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Seksjonseierne har fri adgang til å overdra seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, og ny seksjonseier skal også levere erklæring hvor det bekreftes at vedtekter og husordensregler aksepteres.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal systemlåsenøkler til gården overleveres til ny seksjonseier/leier. Seksjonseier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklerne, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke motsetter seg en søknad, regnes denne som godkjent 7 arbeidsdager etter at den er sendt.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på maksimalt 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt, men utover det konstituerer styret seg selv, herunder eventuelt valg av nestleder.

Styret skal velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved avslutning av det første ordinære årsmøtet etter at medlemmet ikke lenger er seksjonseier. Gjenvalg kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anlegg i samsvar norske lover, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtatt fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme

§ 8. FIRMATEGNING

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter rett til å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes minimum 1 gang pr år (ordinært årsmøte). Ved behov kan det avholdes ekstraordinært årsmøte, og dette har samme virkning som ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri være kortere enn 3 dager

Styret skal sende ut varsel til seksjonseierne før innkalling til ordinært årsmøte sendes ut. Innkallingen skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Dette gjelder blant annet vedtektsendringer.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets arbeid foregående år
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide.

§ 11. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en seksjonseier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 12. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 13. MISLIGHOLD

En seksjonseier som til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser kan etter vedtak fra styret pålegges å selge sin seksjon. Dette gjelder så vel ved brudd på betalingsforpliktelser, som overtredelse av vedtekter og/eller husordensregler.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen på minst seks måneder fra pålegget er mottatt. Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterrett i de enkelte eierandelene/seksjonene. Panterrettens størrelse tilsvarer lovens til enhver tid gjeldende maksbeløp.

§ 14. ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder de regler som årsmøtet har vedtatt med simpelt flertall. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§16. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Det vises til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i § 4 ovenfor, samt husordensregler og annen relevant lovgivning m.m.

Historikk

- Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992.

Revidert på

- ordinært sameiemøte den 25. april 1994
- på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997
- ord. sameiemøte 25.04.2000
- ord. sameiemøte 04.05.2002
- ord. sameiemøte 20.04.2004
- årsmøte 20.april 2021 («boligareal» er videreført som begrep, men må defineres i fremtiden)

Vedlegg 3 – Sak 6 – Saksfremlegg fordeling av kostnader

Sak til Årsmøtet 2021 i Sameiet Torshov Kvartal XIVb

Fordeling av fellesutgifter.

Allerede i **oktober 2019** henvendte jeg meg til styret ang beregning av kapitalinnkreving. Noen stikkprøver jeg hadde tatt, tydet på at det var feil i fordelingsnøkkelen som både benyttes til fordeling av de månedlige fellesutgiftene og fordeling av kapitalen som skulle kreves inn. Styreleder skrev da på Facebook siden vår at «Vi har hatt noen spørsmål rundt fordelingsnøkkelen som vi måtte få avklart».

I **februar 2021** fikk vi omsider melding (godt pakket inn i en beboerinfo på Englegårdens hjemmeside) om at de som hadde betalt inn for mye i forbindelse med kapitalinnkrevingen ville få beløpet trukket fra på neste faktura. Det burde bety mars. Fakturaen for april har heller ingen reduksjon.

Nærmere 1 ½ år seinere, er spørsmålet om skjevfordeling av fellesutgifter fremdeles ikke besvart!

I oktober 2019 forhørte jeg meg med flere naboer for å kunne sammenligne, og kom da fram til følgende resultat, basert på 4 leiligheter av ulik størrelse. (Informasjonen er gitt av de respektive eierne).

Leilighet 1: areal 112 m², fellesutg. kr 7500 (kr 67 pr m²) Kapitalinnbet. kr 71.858 (kr 641 pr m²)

Leilighet 2: areal. 89 m², fellesutg. kr 6183. (kr 69 pr m²) Kapitalinnbet. kr 83.047 (kr 933 pr m²)

Leilighet 3: areal. 67 m². fellesutg. kr 4754. (kr 71 pr m²). Kapitalinnbet. kr 62.534 (kr 933 pr m²)

Leilighet 4: areal. 55 m². fellesutg. kr 3942 (kr 72 pr m²) Kapitalinnbet. kr 51.344 (kr 933 pr m²)

Som det framgår av oversikten, er variasjonen på opptil kr 5 pr kvadratmeter. For en leilighet på 70 kvadratmeter kan det bety kr 4200 per år. Hvis skjevfordelingen har foregått i 10 år, tilsvarer det kr 42000!

I disse eksemplene var både trappevask og TV/Internett inkludert. Disse beløpene er antakelig de samme for alle, uavhengig av leilighetens størrelse, slik at ulikheten i selve «husleien» faktisk er enda større, prosentvis.

Det er på høy tid at det ryddes opp i denne skjevfordelingen, og jeg fremmer derfor følgende forslag:

1. Primært:

Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter som ikke er registrert i Grunnboken med tinglyst areal. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person.

Subsidiært:

Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person.

2. Fellesutgiftene fordeles etter den nye fordelingsnøkkelen med virkning fra 1.5.2021

Vedlegg 4 – Sak 6 – Advokatvurdering av saken

Styret i Englegården – Sameiet Torshov Kv 14B

Oslo, 10.04.21

Ansvarlig advokat:
Brit Haarklou Mathisen
Vår ref.: 2020350

VURDERING AV ANSVARFORHOLD TILKNYTTET URIKTIG BEREGNEDE FELLESGIFTER

Jeg viser til møte hvor følgende spørsmål ble tatt opp i relasjon til at felleskostnader innkrevd gjennom årene ikke har tatt utgangspunkt i samme kostnad pr m2 for seksjonene. Problemstillingen er hva man skal gjøre dersom det foreligger mange års feilbetaling – både for mye og for lite betalt.

Ihht vedtektenes § 3 skal fellesutgiftene fordeles «mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal)». Et problem her er at begrepet «boligareal» ikke er definert i vedtektene. Begrepet er litt unøyaktig, og det har derfor i forbindelse med salg av boliger blitt endret fra boligareal til P-rom og S-rom. Jeg vil klart anbefale at begrepet defineres i vedtektene, slik at tvil om begrepets innhold elimineres, for det kan tenkes at dette er noe av årsaken til det som kan se ut som en skjevfordeling av fellesutgifter, hvor noen betaler mer enn andre som står oppført med samme areal.

1. Ansvar for sameiet

Sameiet som sådan vil neppe kunne bli holdt ansvarlig for dette, og det er ikke sikkert at det har skjedd noen feil her. Skulle det være gjort noe feil, så vil ansvaret eventuelt påhvile det styret som sameiet hadde den gang feil oppsto og som forårsaket en evt feil. Spørsmålet vil da være om det er utvist ansvarsbetingende uaktksomhet og ikke minst om det foreligger et økonomisk tap for sameiet eller sameierne.

Jeg kan uansett vanskelig se for meg at det kan bli mulig å oppstille erstatningskrav her mot tidligere styre eller sameiet basert på dette forholdet, men det er selvfølgelig viktig at nåværende styre rydder opp i dette, slik at man får ro rundt dette i sameiet. Men, ansvar er her kanskje ikke begrenset til spørsmål om erstatning, det kan jo bli spørsmål om tilbakebetaling og/eller innkreving av tilleggsbeløp fra de som evt har betalt for lite.

Hvis det har skjedd en feil, så bør den selvfølgelig korrigeres. Da blir det også et spørsmål om hvordan dette skal håndteres fra sameiets side. Før det tas noen beslutninger basert på de tallene som foreligger pr i dag, så må innholdet i begrepet «boligareal» presiseres, og så bør dette sjekkes opp mot alle seksjoner.

Dersom det er slik at det noen andre forhold som kan forklare hvorfor det har blitt en slik skjev fordeling av kostnadene, dvs er det noen som har private terrasser, ekstra bod- eller parkering eller andre ting som kan forklare hvorfor de har betalt en høyere pris pr m2 når man utelukkende ser på leilighetens areal? Hvordan skal evt slike arealer eller fordeler vurderes i relasjon til «boligareal», dersom dette forekommer i sameiet.

Skjevfordelingen, hvis den ikke er basert på grunnlag som nevnt ovenfor, har ikke medført at noen utenforstående har blitt «beriket», for pengene har gått til drift og vedlikehold av sameiet. Men,

noen har da betalt for mye tidligere, mens andre har betalt for lite. Spørsmålet er da hvordan dette evt skal rettes opp.

2. Hvordan rette opp feil – tilbakebetaling eller innkreving?

Dersom det er slik at noen over tid har betalt for mye, mens andre har betalt for lite, så blir det et spørsmål om hvordan dette kan rettes opp. Det har også en side mot foreldelse, da den alminnelige foreldelsesfristen for pengekrav er 3 år, jf foreldelseslovens § 2. Denne fristen forlenges i medhold av lovens § 10 til 1 år fra fordringshaver får kunnskap om kravet, men denne forlengelsen kan maksimalt forlenges med 10 år fra betaling fant sted eller skulle ha skjedd. Det vil si totalt 13 år. Betalinger eller krav som er eldre enn dette vil uansett være foreldet.

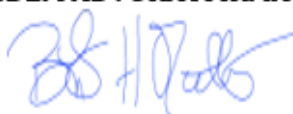
Spørsmålet er da når eventuelle feil ble kjent for sameiet og for beboerne. Foreldelse avbrytes ved erkjennelse av kravet, eller ved iverksettelse av rettslige skritt.

Slik jeg ser det, så bør styret ta initiativ til hvordan dette skal løses i praksis, slik at det ikke kommer dit hen at noen sameiere krever tilbakebetaling, mens sameiet krever innbetalinger fra andre.

Men, før man kommer dit, så tror jeg det er viktig å få tatt en gjennomgang/oppmåling av alle seksjoners areal basert på et definert «boligareal». I den forbindelse bør det vurderes også om andre arealer m.v. slik som f.eks. terrasser m.v. skal vurderes – dersom det er slik at det er noen som har dette, mens andre ikke har det. Det er ingen tvil om at f.eks. takterrasser er mer kostnadskrevende å vedlikeholde enn f.eks. balkonger som ikke har samme funksjon i bygningskroppen.

Med vennlig hilsen

INDEM ADVOKATFIRMA AS



Brit Haarklou Mathisen

Advokat MNA

bhm@indem.no | (+47) 924 46 559

Vedlegg 5 – Sak 7 – forslag til ordensregler

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B

1. ANSVAR

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for sine besøkende og evt leietagere.

2. SIKKERHET

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, bodere og andre låsbare rom skal være låst.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

3. RO & ORDEN

Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

Mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, skal på forhånd varsles til styret og naboene.

Vi minner om Lov om helligdager og helligdagsfred.

4. FELLESAREALER

Styret sørger for nødvendig og jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

Fellessarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel. Dette av hensyn til renhold, brannsikkerhet, sikring av rømningsveier og for å unngå skadedyr.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Beboere bør delta på dugnader.

5. MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Beboere merker egne postkasser (postens skilt 58x94mm kan benyttes).

Styret merker dørcalling-anlegget. Ønske om endring meldes til styrets epost.

6. SØPPELHÅNDTERING

Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.

7. FELLESVASKERI

Regler for bruk av fellesvaskeri settes av styret og henges opp i vaskeriet og på hjemmesiden.

8. PARKERING I BAKGÅRDEN

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring.

Motoriserte sykler må trilles inn i bakgården med motoren av.

9. DYREHOLD

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Hunder skal være i bånd i bakgården.

10. MISLIGHOLD OG KLAGER

Klager på overtredelse av ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

11. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

Bruksoverlating skal meldes til styrets epost med kontaktinformasjon til beboer.

12. OPPUSSING, BYGGING OG VEDLIKEHOLD

Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag)

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører byggets bærende/støttende konstruksjoner uten at dette på forhånd er godkjent av styret og PBE. Dette omfatter også inngrep i etasjeskillere, yttervegger og øvrige konstruksjoner.

Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget

Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

Oppussing av bad må varsles til styret, før arbeidet begynner.

Før arbeid med våtrom starter, skal de nødvendige tillatelsene fra plan & bygningsetaten innhentes.

Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

Endringer på elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av fagfolk og skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskriftskrav og i samsvar med god byggeskikk. Ved nybygging av våtrom må det foreligge godkjenning fra PBE og styret. Styret skal informeres også når det er rehabilitering.

Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke.

Vedlegg 6 – Sak 7 – Eksisterende ordensregler

SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV B

ORDENSREGLER

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Alle beboere plikter å bruke alminnelig fornuft slik at de ikke er til sjenanse eller unødig irriterer andre beboere. Det skal herske alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl.07.00. Dersom en beboer av spesielle årsaker som fest, håndverkere eller lignende, ønsker å fravike dette, plikter beboeren i god tid å varsle sine nærmeste naboer.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Det er ikke tillatt å benytte loft eller kjellerareal utenfor egne boder til lagringsplass. Det samme gjelder gårdsrom og oppganger. Av brannvern hensyn er det ikke tillatt å ha bamevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i oppgangen. Lagring av gjenstander på loft eller i kjellerboder som kan være til skade for gården eller beboerne er forbudt.

Søppel og papp/papir skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes retningslinjer og legges i søppelbrønnen, ikke utenfor. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende skal man selv frakte bort eller vente til containere bestilles.

All vask og tørk av tøy skal foregå i henhold til fellesvaskeriets retningslinjer.

Alle beboere bør delta på dugnader.

Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

Beboere plikter å skriftelig melde fra til styre om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig.

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet eller foran innkjørselen. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring og parkering.

Beboere merker egne postkasser. Styret merker dørcallinganlegget.

Vedlegg 7 – Sak 3 – Revisjonsberetning



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Torshov Kv 14b

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Torshov Kv 14b.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 8 – Sak 5 – Advokatuttalelse om boligareal



VEDRØRENDE BEGREPET "BOLIGAREAL"

Boligareal (BOA) er det begrepet som tidligere var vanlig å benytte i forbindelse med salg av boliger, men fordi det var et relativt uklart begrep så ble dette endret slik at man i stedet snakker om P-rom og S-rom, som til sammen utgjør boligens bruksareal (BRA).

BOA var innvendig bruksareal unntatt bodareal. Arealet ble målt opp innvendig, og det skulle ikke inkludere kott, boder, garasje, terrasser, balkonger, altaner og verandaer. Alle innvendige vegger var med. På loft og i kjellere var det tilleggskrav for at arealet skulle regnes med. Dette er et begrep som ikke lenger benyttes i boligbransjen.

BRA er det viktigste begrepet i dag, for det gir informasjon om hvor stor boligen er på innsiden. Dette er arealet av alle rom som er måleverdige, og måles fra innsiden av ytterveggene. For at et areal skal være måleverdig må det være minst 1,90 m takhøyde og 60 cm bredde. Balkonger, terrasser og lignende er altså ikke en del av bruksarealet. Unntaket er innglassede balkonger som i enkelte tilfeller skal være en del av bruksarealet.

BRA kan deles opp i primærrom og sekundærrom, en inndeling som gir uttrykk for hva rommene brukes til på tidspunktet for vurderingen. P-rom og S-rom er dermed lite egnet som grunnlag for fordeling av felleskostnader.

BRA er dermed etter mitt skjønn det beste målet på seksjonenes størrelse, da man unngår problemstillinger der det evt er innredet med mye kott, skap eller boder. Oppmåling bør utføres av en takstmann med god kjennskap til slik oppmåling. Her er takstmann Vidar Aarnes i firmaet Aarnes Eiendoms AS (e-post: vidar@aarnes-eiendoms.no, tlf 900 23 457) en av de aller beste, og han har også vært med på å utforme retningslinjene for takstbransjens arealmålinger.

Brit Haarklou Mathisen
Advokat MNA
bhm@indem.no | (+47) 924 46 559

Vedlegg 9 – Sak 9 – Presentasjon av kandidatene

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har annonsert etter kandidater på Sameiets hjemmeside på Facebook, ved oppslag i oppgangene og ved personlige henvendelser. Flere har meldt interesse for å bidra i styrearbeidet.

Et styremedlem og to vararepresentanter er på valg.

Valgkomiteen har spurt dem som er på valg om de er villige til å ta gjenvalg.

Per Gunnar Lyckander har vært styremedlem, og har nå sagt seg villig til å stille på valg til varamedlem. De øvrige har ikke ønsket gjenvalg.

Innstilling;

Styremedlem: Espen Berger, velges for 2 år

Varamedlem: May Evensen, velges for 1 år

Varamedlem: Per Gunnar Lyckander, velges for 1 år

Søren Brandt

Marit Lindheim

Folke Nilsson

Espen Berger (Valgkomiteens innstilling til styremedlem 2 år)

Espen Berger (49 år) har bodd i englegården i snart 14 år, før det 10 år på Sandaker. Undertegnede trives i området med Torshovparken, Torshovdalen og god stemning i gården. Ivrig deltagende på dugnad med en forkjærlighet for rydding av loft og kjeller, og glad i en god prat i bakgården etterpå.

Har tidligere vært styremedlem i Oslo Turn sitt hovedstyret. Som medlem av styret jobbet jeg med informasjon til medlemmer, planlegging av vedlikehold, og samarbeid mellom Oslo Turn og medlemmene. Til daglig jobber jeg med produktutvikling av videokonferanseløsninger for Cisco.

For gården ønsker jeg at vi kan fortsette det gode samarbeide mellom oss som bor her og fortsette å skape glede for store og små. Av oppgaver jeg kan bidra med så er det og fortsette vedlikeholdsplanlegging, at styret fortsetter å støtte gode initiativer sm hagegrupper, og fortsette med å forbedre informasjon.



Vennlig hilsen

Espen Berger

98228179

May Evensen (Valgkomiteens innstilling til varamedlem 1 år)

Kandidat: May Evensen, 56 år, bodd i JKJ 2 siden høsten 2019. Voksne utflytta barn. Jobb innen IT siden 1997, har en allsidig IT bakgrunn. Strukturert og nøyaktig. Opptatt av ryddige og åpne prosesser. God arbeidskapasitet.

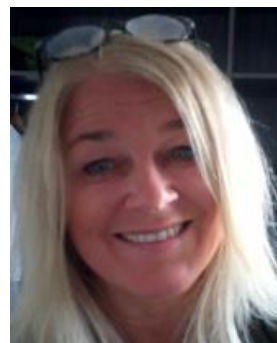
Mange års erfaring fra styrearbeid både som leder og styremedlem i idrettslag (snowboard, fotball og håndball, ca 20 år), samt nestleder i tidligere Akershus Idrettskrets (3 år).

Er med i hagegruppa i sameiet og hjelper til med vanning, lusing, innkjøp mm.

Jeg har god kjennskap til at styrearbeidet medfører en del arbeidsoppgaver, og jeg er innstilt på å bidra. I og med at et styre har mye ansvar og mange praktiske oppgaver er det viktig å ha nok ressurser til å fordele oppgavene på. Siden forrige valg har styret i sameiet bestått av flere enn forrige styre, og det oppleves svært positivt at oppgaver utføres og mail blir besvart innen rimelig tid. Til og med navneskilt på ringeklokkene blir fulgt opp raskere.

Informasjon på en hjemmeside må holdes vedlike jevnlig. Kan bidra i ulike praktiske oppgaver, samt for eksempel oppdatering hjemmesider. Og vår hjemmeside har også behov for å utvide informasjon til nytte for seksjonseierne og beboere.

God på tall og analyse, god excel kompetanse kan være nyttig. Både i jobbsammenheng og verv innen idretten har jeg hatt behov for å ha god kjennskap til lover og regler.



Per Gunnar Lyckander (Valgkomiteens innstilling til varamedlem 1 år)

Navn: Per Gunnar Lyckander

Adresse: Johan Selmersgate 12

Sivilstand: I forhold, 2 barn

Utdanning/Yrke: Pilot, Norwegian

Bakgrunn for at jeg kan stille i styret

Jeg har sittet som vararepresentant i borettslaget vårt tidligere i en periode og de siste 2 årene som styremedlem. I mitt forrige bosted var styremedlem i 2 perioder.

I den borettslaget vårt har jeg den siste tiden hatt ansvaret for oppfølging av fakturaer og avtaler. Dette har fungert godt og vi har en god oversikt over den finansielle situasjonen i borettslaget.

Jeg er opptatt av at styret skal være tilgjengelig, men også effektivt. I dag har dette vært gjennomført ved en god fordeling av arbeidsoppgaver i styret. Videre er det viktig for meg at eierseksjonene skal ha en forutsigbar økonomi og at styret skal støtte tiltak som øker trivsels kvalitet i sameiet.

Vi har flere mulige forbedringer når det gjelder utseendet i gården, og kartlegginger av gården på flere områder. Dette er viktig, og jeg tror dette vil øke trivselen i gården. Jeg er imponert over innsatsen i hagegruppa, og tror det er mange flere i sameiet som vil stille opp dersom vi legger forholdene til rette.

En av utfordringene med å sitte i styret er å sette av tid. Jeg har vært relativt travel det siste året og det har nok vært en del skippertak. Jeg kan stille meg tilgjengelig for styret, men har forståelse for at det kan være andre som kan være mer tilgjengelig.

