

Innkalling til ordinært årsmøte 04.06.2024 for Sameiet Englegården.

Møtested: Kristiansands gate 2, Sagene samfunnshus og videomøte
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport for 2023

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2023

Sak 4: Styrehonorar for foregående periode

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Sak 6: Personvalg

Sak 7: Salg av fellesarealer på loftet i Edmund Neuperts gate 3

Sak 8: Vedtektsendringer

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Espen Berger og Aron Fürstenberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport for 2023

Lagt frem av styret

Se vedlegg

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2023

Inntekter: 5,2 MNOK (som budsjettert)

Driftskostnader: 3MNOK (mot budsjett 3,1 MNOK)

Driftresultat: 2,2 MNOK (mot budsjett 2,1 MNOK)

Årsresultat etter renter: 0,9 MNOK (mot budsjett 0,7 MNOK)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar for foregående periode

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2022 var 175.000. Styret foreslår en økning på 5000 fra foregående periode, til 180.000.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 180.000

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Lagt frem av styret

Frem til nå har styrets honorar, og om de i det hele tatt skal motta dette, blitt avgjort etter at perioden er fullført. Med dette forslaget foreslår vi nå at vi på forhånd skal vedta hva styrehonoraret skal være.

Styret foreslår en økning på 10.000 for kommende periode, til 190.000

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 190.000. Dette skal utbetales etter første kvartal 2025.

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Espen Berger

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 7: Salg av fellesarealer på loftet i Edmund Neuperts gate 3

Lagt frem av Søren Brandt

STYRETS INNSTILLING

Styret stiller seg bak forslaget, som gir samme antall boder, om noe mindre areal i hver bod, og bedre utnyttelse av arealet på loftet. Dette vil også gi sameiet en liten engangsinntekt og kjøper vil betale en litt større andel av felleskostnadene enn tidligere.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

"Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder på loftet."

Sak 8: Vedtektsendringer

Se vedlagte forslag til vedtektsendringer

Kort oppsummert:

- Fjerne teksten "med fellesareal av enhver art." i sameiets formål, da dette allerede er ivaretatt i samme setning, og i loven.
- Presisere at styret ved frafall kan fungere frem til neste årsmøte så lenge styreleder og minst 2 styremedlemmer sitter i styret (lovkravet er 3 pers ink styreleder).
- Rettet skrivefeil ang varsel til årsmøtet (stod innkalling) og presisert hvordan varsel skal

foregå.

- Presisert når innkalling skal skje og fjernet "skriftlig" i ordlyden. Dette er ivaretatt av lov og "skriftlig" kan også være elektronisk i henhold til loven, så vi endrer ikke praksis.
- Presiserer "årsrapport" i listen over saker
- Fjerner budsjett som eget sakspunkt (dette skal uansett ikke vedtas av årsmøtet og legges ved regnskapet som ren informasjon. Det er ikke verken vanlig eller lovkrav å vedta dette).
- Definerer valgkomiteens rolle.

Styres forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas i sin helhet"

ÅRSRAPPORT 2023

Styrets sammensetning

| | | |
|-------------|------------------------------|--|
| Styreleder | Kristoffer Gregersen Skappel | Valgt 2022 |
| Styremedlem | May Lohne Evensen | Valgt 2022 |
| Styremedlem | Aron Fürstenberg | Valgt 2022 |
| Styremedlem | Espen Berger | Valgt 2023 (Stiller som styreleder i år) |
| Valgkomite | Søren Brandt | Valgt 2023 (På valg i år) |

Leverandører

| | |
|----------------------------|---|
| Forretningsfører: | Solibo AS |
| Revisor | Solhøi Revisjon |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA (Polisenummer 84784538) |

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Fordeling av felleskostnader

Denne saken har vært oppe i mange generalforsamlinger og flere styremøter de siste 40 årene. Dette har tatt tid fra samtlige styrer siden 1990-tallet og har kostet sameiet både tid og penger. De siste årene har vi samlet historikk langt tilbake i tid, vært i dialog med berørte parter og fått avklaringer fra flere ulike rådgivere.

Styret har i 2023 samlet fullmakter fra eierne for å gjennomføre reseksjonering eller formalisere fordelingsnøkkelen. Dette arbeidet nærmer seg en løsning som gjør at saken kan lukkes i 2024

Boder

Ingen i sameiet eier sin egen bod, men disponerer bod i fellesarealene. Styret har jobbet mye med å kartlegge hvilke boder som finnes og hvem som disponerer dem. Dette for å sørge for rettferdig fordeling av boder, og for å gjøre det mulig for sameiet å gjennomføre prosjekter for bedre utnyttelse av fellesarealer.

Dugnad

Dugnader er gjennomført, med container, noe hagearbeid og istandsetting av bakgården.

Julegran

Som vanlig har vi gjennomført julegrantenning med sang, gløgg og hyggelig samvær i bakgården.

Beboermøte

Vi har gjennomført flere beboermøte i tillegg til årsmøte, dette for å gi/få tilbakemeldinger, særlig i forbindelse med bodfordeling, fordeling av felleskostnader og generelle spørsmål/svar. Vi har gjennomgående gode erfaringer med disse møtene – takk til alle som har sendt inn spørsmål på forhånd!

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Resultatregnskap 2023

| | Noter | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|-------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 734 832 | 4 465 392 | 5 163 511 | 4 721 544 |
| Innkrevning bredbånd | 2 | 248 160 | 0 | 0 | 248 196 |
| Innkrevning leie av kjeller | 2 | 59 004 | 0 | 0 | 59 004 |
| Innkrevning trappevask | 2 | 163 560 | 0 | 0 | 163 560 |
| Inntekter vaskeri/salg av vaskekort | | 0 | 1 194 | 20 000 | 0 |
| Andre inntekter | | 1 500 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 5 207 056 | 4 466 586 | 5 183 511 | 5 192 304 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Styrehonorar | 3 | 175 000 | 150 000 | 150 000 | 175 000 |
| Personalkostnader | 3 | 24 675 | 21 150 | 21 150 | 24 700 |
| Revisjonshonorar | | 10 000 | 14 375 | 14 375 | 11 300 |
| Forretningsførerhonorar | | 125 000 | 125 000 | 125 000 | 132 900 |
| Drift og vedlikehold | | 77 293 | 4 820 | 110 000 | 140 000 |
| Drift og vedlikehold uteområde | | 36 106 | 56 869 | 60 000 | 50 000 |
| Drift- og vedlikehold vaskeri | | 43 552 | 8 443 | 25 000 | 25 000 |
| Drift og vedlikehold brannsikring | | 42 813 | 28 137 | 35 000 | 30 000 |
| Vaktmester | | 196 105 | 219 539 | 185 500 | 221 300 |
| Renhold | | 128 369 | 122 745 | 129 000 | 135 100 |
| Strøm fellesarealer | | 65 973 | 65 372 | 65 500 | 73 500 |
| Juridisk bistand/konsulenthonorar | | 56 069 | 31 031 | 150 000 | 33 100 |
| Vann, avløp og renovasjon | | 956 452 | 794 480 | 997 500 | 1 083 000 |
| Festeavgift | | 164 132 | 164 132 | 164 500 | 164 200 |
| Internett | | 247 990 | 234 386 | 248 200 | 263 500 |
| Forsikringspremie | | 488 465 | 444 497 | 488 950 | 537 300 |
| Andre Driftsutgifter | | 139 409 | 124 918 | 150 000 | 93 800 |
| Sum driftskostnader | | 2 977 403 | 2 609 894 | 3 119 675 | 3 193 700 |
| Driftsresultat | | 2 229 653 | 1 856 692 | 2 063 836 | 1 998 604 |
| Renteinntekter | | 56 734 | 18 194 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter; utbytte Gjensidige | | 49 115 | 45 512 | 45 000 | 49 200 |
| Finanskostnader | | -1 457 776 | -944 632 | -1 416 622 | -1 626 300 |
| Resultat av finansposter | | -1 351 927 | -880 926 | -1 371 622 | -1 577 100 |
| Årsresultat | | 877 726 | 975 767 | 692 214 | 421 504 |
| Overføringer | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | 4 | 877 726 | 975 767 | | |

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Balanse 2023

| | Noter | 2023 | 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| <u>Fordringer</u> | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 633 884 | 543 519 |
| Restanser felleskostnader | | 9 649 | 30 004 |
| Sum fordringer | | 643 533 | 573 523 |
| <u>Bankinnskudd og kontanter</u> | | | |
| Bankinnskudd | | 1 780 970 | 1 575 962 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 1 780 970 | 1 575 962 |
| Sum eiendeler | | 2 424 504 | 2 149 486 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| <u>Egenkapital</u> | | | |
| Udekket tap | 4 | -22 358 159 | -23 235 885 |
| Sum opptjent egenkapital | | -22 358 159 | -23 235 885 |
| Sum egenkapital | | -22 358 159 | -23 235 885 |
| <u>Gjeld</u> | | | |
| <u>Langsiktig gjeld</u> | | | |
| Lån OBOS Banken | 5 | 19 588 256 | 19 928 541 |
| Lån OBOS Banken | 5 | 4 452 551 | 4 792 475 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 040 807 | 24 721 016 |
| <u>Kortsiktig gjeld</u> | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 47 684 | 99 420 |
| Leverandørgjeld | | 677 847 | 546 041 |
| Påløpt rente | | 8 958 | 6 841 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 367 | 12 054 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 741 856 | 664 355 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 424 504 | 2 149 486 |

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

| Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader | 4 734 832 | 4 465 392 |
| Innkreving bredbånd | 248 160 | 0 |
| Innkreving leie av kjeller | 59 004 | 0 |
| Innkreving trappevask | 163 560 | 0 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 5 205 556 | 4 465 392 |

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

| Lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønn/honorar | 175 000 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 24 675 | 21 150 |
| SUM | 199 675 | 171 150 |

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

| Note nr. 4 - Egenkapital | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Disponible midler pr. 01.01. | 1 485 130 | 1 343 372 |
| Endringer: | | |
| Årets resultat | 877 726 | 975 767 |
| Fradrag på avdrag langsiktige lån | 680 209 | 834 009 |
| Disponible midler pr. 31.12. | 1 682 647 | 1 485 130 |
| Udekket tap 01.01. | -23 235 885 | -24 211 652 |
| Årets resultat | 877 726 | 975 767 |
| Sum udekket tap pr. 31.12. | -22 358 159 | -23 235 885 |

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 nr. 5 - Langsiktig gjeld | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gjeld 01.01. | 24 721 016 | 25 555 025 |
| Opptak av lån | 0 | 0 |
| Avdrag | 680 209 | 834 009 |
| Gjeld 31.12. | <u>24 040 807</u> | <u>24 721 016</u> |

Sameiet har 2 lån i OBOS Banken AS

Betingelser lån 1: Annuitetslån

21 474 868 Nedbetaling over 29 år - utbetalt 20.9.2019
Lånet er nedbetalt i 2048
Rentesats pr. 31.12. er 6,8 %

Betingelser lån 2: Annuitetslån

7 740 196 Nedbetaling over 20 år - utbetalt 1.11.2013
Lånet er nedbetalt i 2033
Rentesats pr. 31.12. er 6,8 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | <u>20 303 895</u> | <u>20 631 183</u> |

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Gina Bjerkebakke Liland
Forvaltningskonsulent
gina@solibo.no
48298460

Leveransekanal: E-post

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL XIV.B 971514108 Norge

Signert med E-signere

15-05-2024 11:25:11 UTC

Kristoffer G Skappel
Styreleder
kskappel@gmail.com
+4795876157

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.203.10

Signert med E-signere

15-05-2024 20:31:44 UTC

Aron Fürstenberg
Styremedlem
aron.furstenberg@gmail.com
+4794106656

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

Signert med E-signere

22-05-2024 13:07:23 UTC

Espen Berger
Styremedlem
espen.berger@gmail.com
+4798228179

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 173.38.220.47

Signert med E-signere

16-05-2024 17:30:46 UTC

May Lohne Evensen
Styremedlem
m-evense@online.no
+4795833075

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25



Til årsmøtet i Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B som viser et overskudd på NOK 877 726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 24. mai 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

SNOPESTAD, LARS MAGNAR

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/24/2024 14:41:21

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 93 boligseksjoner ~~i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet~~ og 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 Selmers gt. 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. FELLESUTGIFTER

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

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, loftsboder og kjellerboder. 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. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnyttel(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. **Dersom styret har frafall, kan styret likevel fungere og fatte vedtak frem til neste årsmøte så lenge styreleder og minst 2 styremedlemmer fremdeles sitter i styret. Sameiet har ikke varamedlemmer.**

Loven krever minst 1 styreleder og minst 2 styremedlemmer. Om styret mener de kan lede sameiet forsvarlig frem til neste årsmøte, mener vi at det skal være mulig for styret å fortsette sitt arbeid uten å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Dette endrer ikke lovkravet om at minst 50% av styret må være tilstede for å kunne ta avgjørelser. Kun ved dødsfall eller formell fratredelse i Altinn vil antall styremedlemmer blir redusert. Flytting/salg medfører ikke at man går ut av styret automatisk.

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. Gjenvall kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender 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 seksjonseierne 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 ferdigstilling 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 ~~- før møtedato~~. Så langt det er mulig, skal regnskap for foregående år, budsjett for kommende år, sakspapirer, styrets innstillinger til vedtak på saker og valgkomiteens innstilling til neste styre legges ved innkalling. Dersom det ikke blir vedlagt, skal dette sendes ut så snart som mulig etter innkalling er sendt.

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~~ Varsellet skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes. Varsel sendes pr epost og sms til alle seksjonseiere med kjent kontaktinformasjon.

Varsel og innkalling er to helt ulike ting. Varsel er også et lovkrav – eierne skal få varsel om at det kommer årsmøte, og få en frist for å sende inn sine saker, før innkalling sendes. Her var det en skrivefeil at det sto «innkalling» i stedet for varsel.

Det er ikke definert i lovverket hvordan varselet skal sendes, men det er vanlig å sende dette på SMS/epost og vi ønsker å beskrive gjeldende praksis for å være forutsigbare.

Vi ønsker også å flytte denne paragrafen til over innkalling, slik at sammenhengen kommer tydeligere frem.

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~~ Styrets årsrapport
- Godkjenning av Årsregnskap og innsyn i budsjett
- ~~Budsjett~~
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Det er ikke vanlig, verken hos oss eller andre sameier, å vedta budsjett. Dette er styrets arbeidsverktøy. Vi har pleid å presentere dette sammen med regnskap og besvare spørsmål rundt budsjett sammen med regnskap. Vi ønsker at vedtektene skal gjenspeile våre rutiner og vaner, slik at forventningene til leser av vedtektene matcher virkeligheten.

Å vedta budsjett vil kunne kreve ekstraordinært årsmøte for å øke felleskostnader eller for å betale regninger ifm utforutsette utgifter.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeid. Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv. Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteens bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen. Dersom valgkomite ikke er valgt av årsmøte kan styret utpeke en valgkomite eller gjøre arbeidet selv.

Valgkomite finnes ikke i lovverket og blir introdusert i disse vedtektene. Det er ingen formell definisjon av valgkomite og vi mener det er nødvendig å gi valgkomiteen et mandat å jobbe under.

Noen mener at valgkomiteens jobb er å få flest mulig til å stille, i motsetning til vårt forslag: at valgkomiteens jobb er sørge for at neste styre har best mulig forutsetning til å gjøre en god jobb for sameiet.

Sittende valgkomite er positive til å få definert sitt mandat.

§ 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 førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan leveres på epost fra seksjonseier, men bør da sendes til både styret og fullmaktshaver slik at fullmaktshaver kan fremvise denne ved behov.

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)
- årsmøte 6.juni 2023 – Redusert antall seksjoner med 1 (sammenslåing av seksjon 12 og 13)
- årsmøte 4.juni 2024 –

Til årsmøtet i Sameiet Englegården, juni 2024

Forslagsstiller:

Anja Øyen Vister og Søren Brandt

Seksjonseiere av seksjon 14.

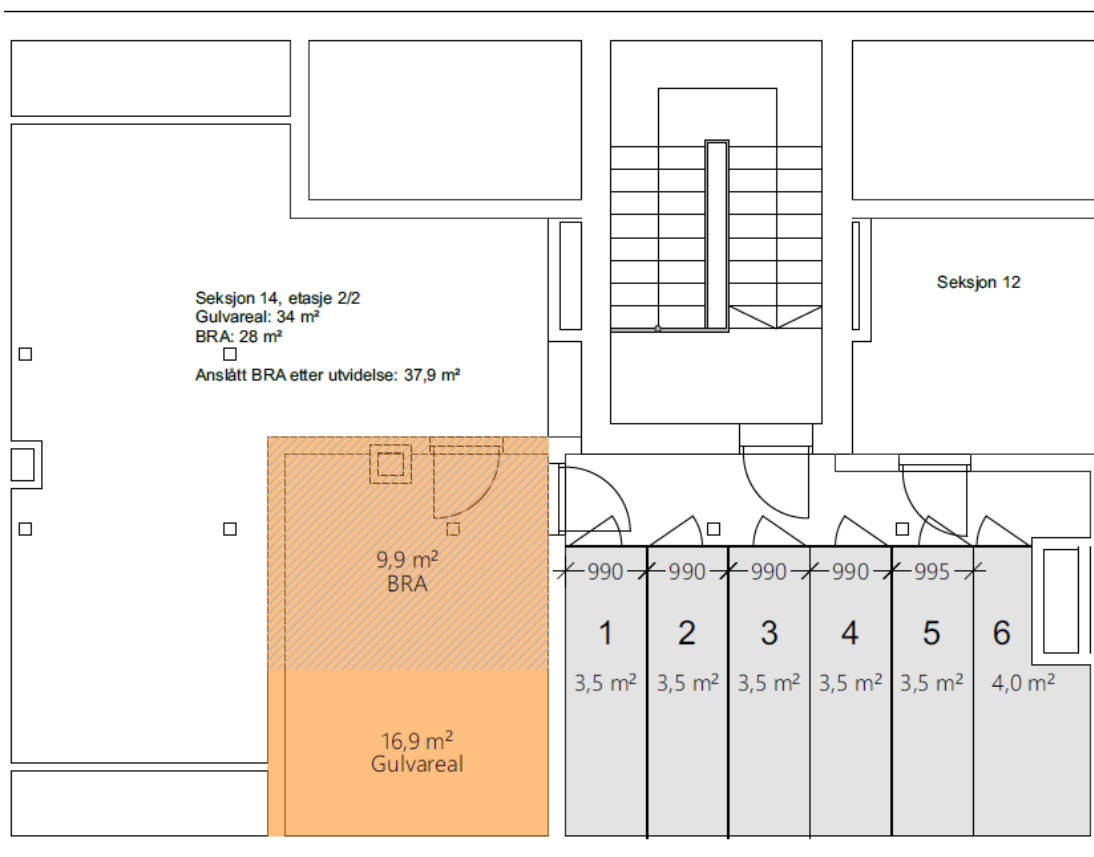
Søknad om kjøp av areal på loft i Edmund Neuperts gate 3.

Vi søker om å kjøpe en liten del av arealet på loftet i Edmund Neuperts gate 3. Vi har bodd her i 10 år og ønsker å utvide boligen for å kunne bli boende her hvor barna har skoletilhørighet.

Vi søker om å kjøpe ca. 10 m² BRA. Vi kjøper ikke for å selge, men for å kunne bli boende i lang tid.

Et eventuelt kjøp medfører en omdisponering av bodene i fellesarealene og naturlig nok noe mindre lofts-boder. Vi skjønner at man ikke har lyst til å miste bodareal på loft og har prøvd å legge til rette for at alle som har bod i dag, beholder en bod som har plass til oppbevaring av klær og annet som trives bedre på loft enn i kjeller.

Forslaget er sendt på høring til seksjonseierne i oppgangen. Pt. har fire av seks sagt seg positive til dette.

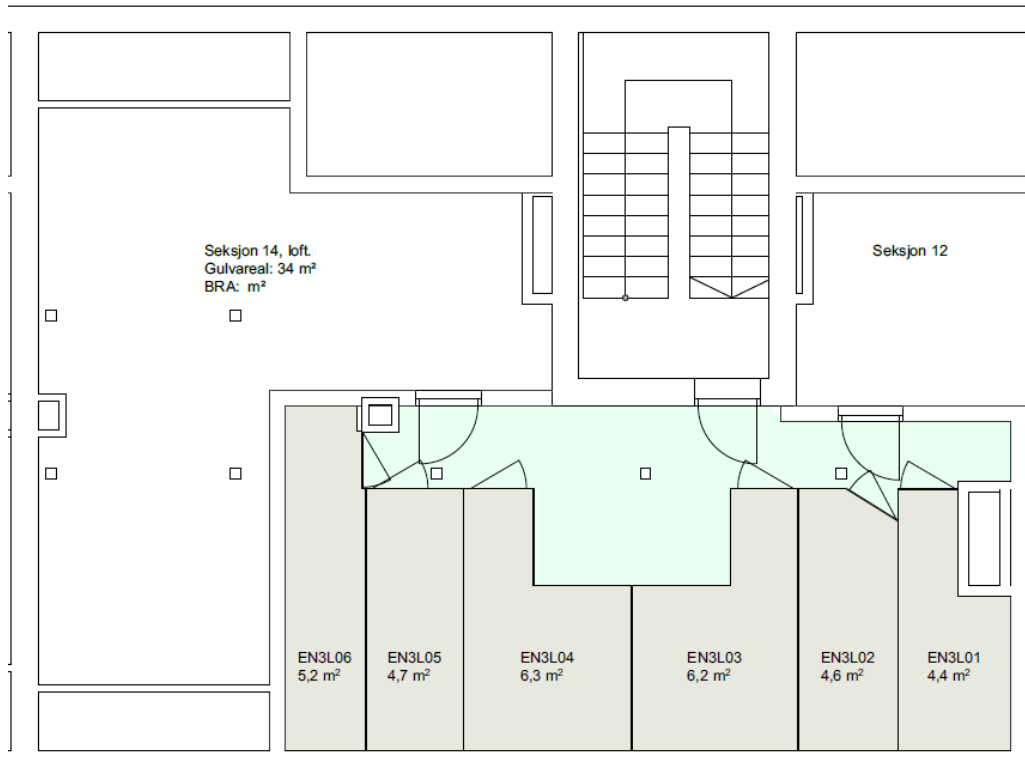


Orange: Gulvareal, skravert: BRA.

Med vennlig hilsen

Anja & Søren

Eksisterende situasjon:



Styrets retningslinjer for salg av fellesarealer

Styret gir sin anbefaling til årsmøtet ifm søknad om kjøp av fellesarealer. Dette er styrets interne retningslinjer og er vedlagt som informasjon om hva styret har basert sin anbefaling på.

Boder og fellesarealer

- Ingen seksjonseier har eierskap til fellesarealer, men kan tildeles bod i fellesarealer
- Styret tildeler og omdisponerer boder
- Styret forsøker å tildele bodplass i samme oppgang som seksjonen
- Tildelt bod følger seksjonen ved eierskifte
- Alle har krav på bodplass på minst 6kvm.
- De som har bygget ut på loft har ikke krav på loftsbod, dette i henhold til kontrakt med den som har kjøpt fellesarealer.

Salg av fellesareal

Det er mulig å søke årsmøtet om å kjøpe fellesarealer. Styret vil under visse forutsetninger stille seg positive til en slik søknad. Forutsetningene er:

- Alle beboere i samme oppgang fortsatt har kjeller bod i samme oppgang etter kjøp
- Kjøper betaler alle kostnader ifm endring (inkludert søknader)
- Det skal være tilgang fra tilgjengelige fellesarealer til ventiler/brytere tilhørende sameiet. Stengekraner, lysbryter, etc.
- Kjøper skal innlemme arealet i egen bolig og tinglyse reseksjonering av dette, for egen regning.
- Det er kun anledning til å kjøpe arealer for å innlemme areal i seksjonen.
 - Dersom arealet ikke blir innlemmet i seksjonen OG seksjonering blir tinglyst innen 36 måneder, skal arealet tilbakeføres til sameiet for kjøpers regning.
- Evt bygging av nye boder skal dekkes i sin helhet av kjøper og dette skal ferdigstilles før arbeid med leiligheten påstartes (alle boder være ferdig).
- Det blir ikke færre loftsboder i oppgangen
- Søknad skal inneholde
 - Plantegning før
 - Plantegning etter