

Til seksjonseierne i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. april 2018 kl. 18.00 i OsloMet (tidl. Høgskolen i Oslo og Akershus), Pilestredet 46, møtelokale PA 128 Apollo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stensberggaten10-14 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Stensberggaten 10-14 Boligsameie
avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18.00 2018 kl. 18.00 i OsloMet (tidl. HIOA),
Pilestredet 46, møtelokale PA 128 Apollo.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om innføring av røykeforbud på terrasser og balkonger

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15. mars 2018
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Trond Ingar Hansen

Kari-Grete Alstad

Rakel Christina Granaas

Harald Ragnar Jensen

Thor Liavaag

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Ingar Hansen	Stensberggata 14
Styremedlem	Kari-Grete Alstad	Stensberggata 12
Styremedlem	Rakel Christina Granaas	Stensberggata 12
Styremedlem	Harald Ragnar Jensen	Stensberggata 14
Styremedlem	Thor Liavaag	Stensberggata 12
Varamedlem	Arnhild Larsen	Stensberggata 14
Varamedlem	Gry Baadstrand Skare	Stensberggata 10

Valgkomiteen

Johannes Kleppe	Stensberggata 12
Frode Marsteen	Stensberggata 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Sameiet består av 152 seksjoner.

Stensberggaten 10-14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 663 831, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med adresser Stensberggata 10, 12 og 14. Gnr. 208 bnr. 918.

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.

Stensberggaten 10-14 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter og ett ekstraordinært styremøte. I tillegg har styret som tidligere år hatt to styremiddager. Regnskapsfører har ved en feil regnskapsført den siste av disse i regnskapsåret 2018.

Det er sendt advarsler til seksjonseiere i to saker. Den ene saken gjelder gjentakende festing og bråk etter kl 2300, mens den andre saken gjelder ureglementert bruk av brannslangene i parkeringsarealet.

Av vesentlige saker i 2017 nevnes:

- OPAK AS har på oppdrag fra styret utarbeidet en tilstandsvurdering av eiendommen. OPAK AS vurderer eiendommen til å fremstå i generelt tilfredsstillende teknisk stand, samtidig som bygget vurderes å være godt vedlikeholdt siden byggeåret.

Tilstandsvurderingen gir styret godt grunnlag for å fortsette et fornuftig vedlikehold av eiendommen

- Styret foresto selv vaktmestertjenesten i juli, august og deler av september. Fra september 2017 overtok Coor Eiendomsdrift AS (tidligere foretaksnavn OBOS Eiendomsdrift AS) vaktmestertjenesten

- Kameraene i sameiets fellesarealer er skiftet ut med nye og langt bedre kameraer

- Styret har innhentet tilbud på montering av varmestyringssystem. Tilbudet er sendt de leilighetene som har det opprinnelige varmestyringssystemet

- Dørtelefonsystemet i nr 12 er skiftet ut fordi det var delvis ute av funksjon og reservedeler umulig å skaffe. I nr 10 og 14 ble dørtelefonsystemet byttet ut i 2014

- De gule trespilene på takterrassene er malt i 2017. Styret har innhentet tilbud på maling av bygningsmassens resterende gule trespiler. Avtale er inngått med Malermester Johannessen AS. Malingsarbeidet er et omfattende arbeide som skal utføres vår/sommer 2018

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 3.897.037.

Dette er kr 69.000 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av seksjonseiere for gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3.333.808.

Dette er kr 121.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

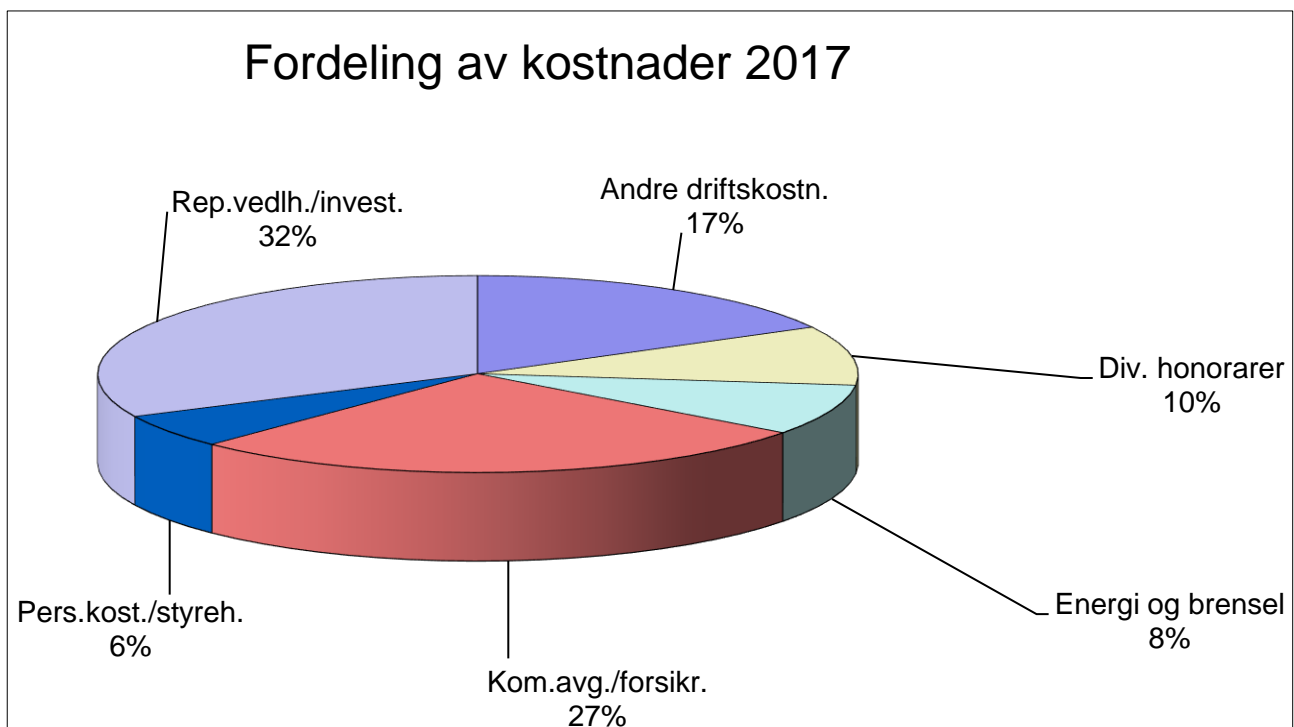
Resultat

Årets resultat på kr 571.321 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 1.932.000 og må anses meget solid.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.729.000, i hovedsak bygningsvedlikehold inklusive maling av brorparten av bygningsmassens trespiler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet økt med kr 12.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensberggaten. 10-14 Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2018.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Stensberggt. 10-14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 571 321. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 revisjonsskikk 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.

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

- identifiserer og anslår 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.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 859 381	3 819 468	3 819 000	3 819 000
Innbetalinger		0	0	9 000	9 000
Andre inntekter	3	37 656	36 512	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 897 037	3 855 980	3 828 000	3 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 336	-23 461	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-162 000	-162 000	-162 000	-162 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-13 590	-13 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-192 200	-187 100	-189 000	-194 000
Konsulenthonorar	7	-120 493	-10 422	-14 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-588 441	-403 765	-590 000	-1 729 000
Forsikringer		-235 298	-227 978	-235 000	-247 000
Kommunale avgifter	9	-667 587	-685 634	-686 000	-736 000
Kostnader sameie		-49 713	-139 686	-256 000	-124 000
Energi/fyring	10	-277 981	-321 783	-340 000	-340 000
Kabel-/TV-anlegg		-483 345	-422 280	-426 000	-513 000
Andre driftskostnader	11	-521 664	-752 388	-520 200	-556 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 333 808	-3 350 087	-3 455 200	-4 651 000
DRIFTSRESULTAT		563 229	505 893	372 800	-823 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 539	6 083	0	0
Finanskostnader	13	-447	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 092	6 083	0	0
ÅRSRESULTAT		571 321	511 976	372 800	-823 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 571 321 511 976

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	143 064	55 642
SUM ANLEGGSMIDLER		143 064	55 642
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 117	3 041
Kundefordringer		2 140	0
Kortsiktige fordringer	14	367 383	235 298
Energiavregning	16	63 113	68 445
Driftskonto OBOS-banken		1 137 436	584 841
Sparekonto OBOS-banken		1 092 635	1 085 579
SUM OMLØPSMIDLER		2 664 824	1 977 204
SUM EIENDELER		2 807 889	2 032 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 075 132	1 503 811
SUM EGENKAPITAL		2 075 132	1 503 811
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 299	151 331
Leverandørgjeld		643 399	371 142
Gassregnskap	15	4 058	6 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		732 756	529 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 807 889	2 032 818

Pantstillelse			
Garantiansvar	17	267 169	229 515

Oslo, __. __. 2018,

STYRET I STENSBERGGT. 10-14 BOLIGSAMEIE

Trond Ingar Hansen

Kari-Grete Alstad

Rakel Christina Granaas

Harald Ragnar Jensen

Thor Liavaag

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Brannvarsling	73 440
Ekstra bod	28 165
Felleskostnader	3 275 328
TV	482 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 859 381

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert sameier for gasstank	35 656
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	37 656

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 336
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 336

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 162 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 699, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-106 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 243
SUM KONSULENTHONORAR	-120 493

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 303
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 749
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 036
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-588 441

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-495 414
Renovasjonsavgift	-172 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-667 587

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-175 904
Fjernvarme	-102 077
SUM ENERGI / FYRING	-277 981

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Verktøy og redskaper	-554
Driftsmateriell	-3 131
Lyspærer og sikringer	-26 676
Vaktmestertjenester	-187 564
Renhold ved firmaer	-242 623
Snørydding/gressklipping	-13 275
Andre fremmede tjenester	-3 168
Kontor- og datarekvisita	-5 117
Trykksaker	-6 210
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 699
Andre kontorkostnader	-1 403
Telefon/bredbånd	-3 500
Porto	-12 557
Bankgebyr	-3 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-521 664

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 056
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	37
Renteinntekter av eierandel i Pilestredet park økodrift sameie (PPØ)	451
SUM FINANSINNEKTER	8 539

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-60
Rentekostnader av eierandel i Pilestredet park økodrift sameie (PPØ)	-387
SUM FINANSKOSTNADER	-447

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikring for 2018 (blir kostnadsført i 2018)	241 038
Forskuddsbetalt kostnad, Get AS tom 31.03.2018 (blir kostnadsført i 2018)	126 170
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	175
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	367 383

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 15**GASSAVREGNING**

Administrasjon gassavregning	4 690
Forskuddsinnbetaling for juli-desember (a konto)	-8 748
SUM UNDERREGNSKAP 1	-4 058

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger for juli-desember (a konto)	-267 540
SUM INNETKTER	-267 540

KOSTNADER

Techem	70 331
Fjernvarme for juli-desember	260 322
SUM KOSTNADER	330 653

SUM ENERGIAVREGNING	63 113
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 8,6 % etter arealbrøk av Pilestredet park økodrift sameie. Tidligere har det vært benyttet kostnadsbrøk. Pilestredet park økodrift sameie har endret vedtektene 18.5.17. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet park økodrift sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet park økodrift sameie og utgjør kr 267 169. Selskapets andel i Pilestredet park økodrift sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pilestredet park økodrift sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges årsregnskap tilhørende Pilestredet Park Økodrift sameie.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag om innføring av røykeforbud på terrasser og balkonger

Elin Wigen, eier av seksjon 82 i Stensberggata 12, har fremmet forslag om å endre husordensreglene § 7 slik at den blir lydende (endringen er markert i kursiv):

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

Det er ikke tillatt å røyke på balkonger og terrasser da tobakksrøyk kan være plagsom for andre beboere.

Wigen begrunner forslaget sitt slik:

"Jeg vil gjerne fremme forslag om røkeforbud på verandaene.

Jeg har alvorlig kols og store problemer med å puste. Derfor er det viktig for meg å kunne sove med soveværelse-vinduet åpent. Når det blir røkt nedenfor vinduet mitt, siver røken inn til meg og jeg får skikkelige problemer med å puste, alt snører seg sammen.

Jeg skjønner at de som røker ikke har lyst til at leilighetene deres skal lukte som gamle askebegere. Det har ikke vi andre heller!"

Styrets innstilling

Styret forstår godt at det er plagsomt med røyk som siver inn i leiligheten fra røykende naboer. Det er imidlertid ikke opplagt at et forbud mot å røyke på egen balkong i et eierseksjonssameie vil stå seg rettslig. Et røykeforbud vil dessuten være nokså umulig å håndheve.

Styret mener det ikke bør innføres et røykeforbud.

6. VALG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Trond Ingar Hansen Stensberggata 14, 0170 Oslo

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rakel Christina Granaas Stensberggata 12, 0170 Oslo

Caroline Vist Hartmann Colletts gate 37, 0456 Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thor Liavaag Stensberggata 12, 0170 Oslo

Harald Ragnar Jensen Stensberggata14, 0170 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari-Grete Alstad Stensberggata 12, 0170 Oslo

2. Gry Baadstrand Skare Stensberggata 10, 0170 Oslo

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Frode Marsteen Stensberggata 10, 0170 Oslo

Johannes Kleppe Stensberggata 12, 0170 Oslo

I valgkomiteen for Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Johannes Kleppe

Frode Marsteen

Orientering om sameiets drift

Styret

Styret nås lettest via hjemmesiden på www.stensberggt.no og epost stensberggt10-14@styrerrommet.net
Styrets postkasse er i nr. 10

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Stensberggaten 10-14 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS (endret foretaksnavn fra OBOS Eiendomsdrift AS 1. mars 2018). Denne avtalen erstatter tidligere avtale med Sentrum Byggeteknikk AS.

Hvis ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenester eieren selv bestiller fra Coor Eiendomsdrift AS.

Parkering/leie av bod.

Sameiet har ingen parkeringsplasser som kan leies ut eller kjøpes.

Reguleringsbestemmelsene krever at hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass. Det betyr at sameiet eier alle P-plassene, men hver leilighet har bruksrett til en plass men kan ikke selge bruksretten uten å selge tilhørende leilighet.

Sameiet har 11 boder i et av sykkelrommene som kan leies ut etter venteliste. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret/vaktmester.

Nøkler/skilt

Nøkler og postkasseskilt bestilles på eget skjema via hjemmesiden. Årsaken til at postkasseskilt etter husordensreglene § 5 skal bestilles gjennom styret, er at alle postkasser skal ha likt navneskilt for å skape et ryddig, enhetlig og trivelig uttrykk.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597937. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til dekningsberettigede skader blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Hver leilighet skal være utstyrt med minst en røykvarsler (i tillegg til varmedetektoren som er en del av det felles varslingsanlegget) og minst en brannslange eller brannslukningsapparat. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for at røykvarsleren og brannslangen/brannslukningsapparatet er på plass i leiligheten og at utstyret fungerer. Sørg derfor for at brannslangen og brannslukningsapparatet er i orden, at batteriet på røykvarslerne er i orden og at røykvarslerne ikke er gått ut på dato. Dersom en røykvarsler er eldre enn 8-10 år bør den skiftes ut.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stensberggaten 10-14 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm og fjernvarme

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkrevning av energikostnader (siden 1.1.2009). OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techems beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

For spørsmål om beboerportal, fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV hvis sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.get.no.

5729 - PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 850 012	2 750 012	2 850 000	3 135 000
Andre inntekter	3	678 066	661 466	670 000	670 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 528 078	3 411 478	3 520 000	3 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 572	-20 124	-18 350	-18 330
Styrehonorar	5	-119 990	-117 008	-124 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-25 718	-21 861	-9 000	-23 000
Andre honorarer	7	-33 000	-6 000	-6 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-54 535	-53 088	-54 900	-57 000
Konsulenthonorar	8	-145 045	-33 989	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	9	-838 518	-1 293 913	-1 160 000	-1 300 000
Forsikringer		-27 098	-25 334	-28 000	-30 000
Andre anlegg	10	-48 076	-204 636	-200 000	-400 000
Energi/fyring		-104 108	-109 840	-100 000	-110 000
Andre driftskostnader	11	-1 678 427	-1 777 089	-1 806 000	-1 700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 096 086	-3 662 881	-3 556 250	-3 888 330
DRIFTSRESULTAT		431 992	-251 403	-36 250	-83 330
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 928	12 002	25 000	15 000
Finanskostnader	13	-8 523	-8 410	-7 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 405	3 592	18 000	8 000
ÅRSRESULTAT		433 397	-247 811	-18 250	-75 330
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		433 397			
Fra opptjent egenkapital			-247 811		

5729 - PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111	0
Kortsiktige fordringer	14	16 201	25 366
Driftskonto OBOS-banken		383 883	101 426
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 525	21 525
Sparekonto OBOS-banken		1 508 877	1 311 229
SUM OMLØPSMIDLER		1 930 597	1 459 546
SUM EIENDELER		1 930 597	1 459 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 663 429	1 230 031
SUM EGENKAPITAL		1 663 429	1 230 031
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	27 263
Leverandørgjeld		267 169	202 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 169	229 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 930 597	1 459 546

Pantstillelse
Garantiansvar

Oslo, __.__.2018,
STYRET I PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ

Bjørn Løvlie

Adriana Cvjetkovic

Knut Hoås

John Hundven

Torger Richter

Hans Petter Beldring

5729 - PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 650 000
Vedlikehold kulvert/mur	200 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 850 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Time Park	678 066
SUM ANDRE INNETEKTER	678 066

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 572
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 572

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

5729 - PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 119 990,-
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3747,- jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 718,-

NOTE: 7**ANDRE HONORARER**

John Hundven (Valgkomite honorar)	-4 000
Truls Langeggen (Valgkomite honorar)	-2 000
Johan Tore Solberg (Valgkomite honorar)	-2 000
Tor Agnar Karlsen (Honorar dugnadsinnsats)	-25 000
SUM ANDRE HONORARER	-33 000

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 045
Små Landskap AS	-135 000
SUM KONSULENTHONORAR	-145 045

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 527
Drift/vedlikehold VVS	-24 676
Drift/vedlikehold elektro	-17 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-666 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 794
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-838 518

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Vedlikehold mur/kulvert	-48 076
SUM ANDRE ANLEGG	-48 076

5729 - PILESTREDET PARK ØKODRIFT-PPØ**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-34 284
Container	-72 338
Driftsmateriell	-19 423
Lyspærer og sikringer	-9 927
Vaktmestertjenester	-812 420
Vakthold	-60 031
Renhold ved firmaer	-314 344
Snørydding/gressklipping	-292 800
Andre fremmede tjenester	-5 750
Kontor- og datarekvisita	-1 797
Trykksaker	-1 117
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 747
Telefon/bredbånd	-10 517
Telefon, annet	-21 806
Porto	-546
Bank- og kortgebyr	-2 200
Velferdskostnader	-15 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 678 427

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
SUM FINANSINNTEKTER	9 928

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Garantiprovisjon	-8 411
Andre rentekostnader	-112
SUM FINANSKOSTNADER	-8 523

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	16 201
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 201

**HUSORDENSREGLER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE (SBS)**

Vedtatt 16.01.2003
Endret på sameiermøte 26.03.2012
Endret på sameiermøte 13.03.2013

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. *SBS er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følge de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift.* Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. I tillegg henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at dette ikke skjer.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Forøvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UMLEIE OG EIERSKIFTER

Styret skal alltid forholde seg til eier vedrørende saker som angår en eierseksjon.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Bodene i sykkelstallen ved Stensberggt. 10 er sameiets eiendom og kan bare leies ut til seksjonseiere. Seksjonseiere med bod på balkongen skal ha prioritet. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder. Ved salg av seksjon opphører leieforholdet samtidig. Husleien for en bod er Kr. 200,00 per måned og skal trekkes sammen med husleien. Styret skal administrere listen over leietakere samt stå som utleier av bodene. Bodene skal renholdes av leietaker.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styrets adresse er; Stensberggaten Boligsameie
Stensberggata 10
0170 Oslo

E-post: stensberggt@hotmail.com

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.



STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Stensberggaten 10, 0170 OSLO

E-post: stensberggt@hotmail.com

www.stensberggt.no

Brukernavn: Pilestredet

Passord: Park

Ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Oppdatert ihht vedtak på årsmøtet 26. mars 2012

1. Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen når man passerer porten eller dører inn og ut av garasjen.
2. Kjøretøy må alltid parkeres på tildelt plass. Parkering må skje slik at kjøretøyet ikke er til hinder for andre.
3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelstall, boder eller fellesområder.
4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkelstall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løssøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr + utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto.
5. Feil og mangler skal varsles styret så fort som mulig. Mindre mangler kan varsles vaktmester.
6. Ladning av el-bil og annet ekstraordinært forbruk fra felles strømkurs må avtales med styret. Ekstra leie i slike tilfeller vil bli belastet etter forbruk.
7. Garasjen skal ikke benyttes til reparasjon av kjøretøy. Seksjonseier/leietaker har selv ansvar for fjerning av oljesøl og lignende. Det er ikke tillatt med åpen ild, sveising eller lignende i garasjen. Det er seksjonseiers ansvar å påse at garasjen ikke blir skadet på grunn av skjodesløshet eller likegyldighet.
8. Vi anmoder beboerne om å benytte garasjeport minst mulig til gangtrafikk, da dette skaper unødig slitasje, og øker risikoen for at uvedkommende tar seg inn i anlegget. Benytt i stedet døren ved siden av porten.
9. Nødutganger skal alltid være åpen for fri passasje, det er ikke tillatt med korte stopp foran en nødutgang.
10. Ved hovedrengjøring i parkeringsetasjene blir seksjonseierne varslet 2 - 4 uker før rengjøring. De som ikke fjerner bilen eller annet løssøre på parkeringsplassen tilhørende seksjonseier blir belastet med kr 1000,- + OBOS's faktureringsgebyr. Gebyret skal inn på sameiets konto.

**VEDTEKTER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE**

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 16.01.2003
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.10.2008
Endret på sameiermøte 7.03.2011
Endret på sameiermøte 26.03.2012
Endret på sameiermøte 13.03.2013
Endret på sameiermøte 04.03.2014
Endret på sameiermøte 10.03.2015
Endret på sameiermøte 27.3.2017

§ 1

Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 208 bnr 918 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 152 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, parkeringsplasser, boder med inngang fra balkong eller parkeringsanlegg samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Boligenhetene kan bare nyttes til boligformål. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotell- eller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysninger om ny eiers navn. Eierskifte skal tinglyses. Leietakere er eiers ansvar. Register over leietakere eksisterer ikke.

§ 4

A - Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

B - Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene - bruksrett

Styret kan etter søknad, avgjøre om sameiere skal få en midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke sameiets utenomhusarealer som naturlig sokner til seksjoner som har terrasse på bakkeplan. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealet som er beregnet til bruk for sameierne i fellesskap. Styret kan utarbeide nærmere regler for hvilke utenomhusarealer dette angår, samt sette eventuelle vilkår for bruken, herunder fastsette eventuelle leibeløp. En slik eksklusiv bruksrett til sameiets fellesareal opphører alltid ved salg av seksjonen, og når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet. Tilbakeføring av arealet til opprinnelig stand betales av seksjonseier

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameier som monterer varmepumpe i sin seksjon står teknisk, økonomisk, miljømessig og støymessig ansvarlig for installasjonen. Pumpen må ikke være til sjenanse for naboer. Dersom styret finner installasjonen ikke tilfredsstillende, skal styret kunne instruere eier til å fjerne eller slå av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader. Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Kostnader som knyttes direkte til bruksenhetene, for eksempel gass til gasspeiser og avgift for kabel-TV, belastes bruker direkte og uavkortet, basert på leverandørens satser.

Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til forbrenning i sameiets boliger, fordeles med lik andel på hver bruksenhet som er tilknyttet dette anlegg, i alt 9 bruksenheter på seksjonerings-tidspunktet. Kostnader til gass (propan) fordeles etter forbruk. for hver bruksenhet.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. *Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.*

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Drift og vedlikehold av felles anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til enkelte av sameiets bruksenheter er sameiets ansvar. For de deler av dette anlegg som befinner seg innenfor de enkelte bruksenheter, har hver sameier ansvar for vedlikehold og utskifting. Sameiet har likevel *rett* til å utføre vedlikehold og utskifting av hele eller deler av dette anlegg også innenfor den enkelte bruksenhet dersom sameiet finner det hensiktsmessig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsanlegg inkl. parkeringsplassene som utgjør tilleggsdeler til bruksenhetene, er også sameiets ansvar.

§ 9

Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det skal etableres driftssentral (Pilestredet Park Økodrift) for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av

miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

- Sameiet, sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 10

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Samtlige medlemmer skal være eier av en eller flere seksjoner. Første gang det velges styre skal styreleder samt 2 styremedlemmer velges for 2 år mens de 2 øvrige styremedlemmer velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet. Det velges 2 varamedlemmer og 2 valgkomitemedlemmer for 1 år om gangen

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§14

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte sameier å sørge for at erverver(ne) får overlevert denne håndbok.

§ 17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

”Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.”