

Innkallelse til årsmøte

Ordinært årsmøte i Stensberggt. 10-14 Boligsameie
avholdes mandag 1. april 2019 kl. 18.00 i OsloMet (tidl. HIOA), Pilestredet 46,
møtelokale PA128 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 møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere.

- A) Styret foreslår nye vedtekter som språklig er tilpasset den nye eierseksjonsloven.

Forslaget til nye vedtekter er tatt inn som eget vedlegg.

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, 26.2.2019
Styret i Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Trond Ingar Hansen /s/

Rakel Christina Granaas /s/

Caroline Hartmann /s/

Harald Ragnar Jensen /s/

Thor Liavaag /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Ingar Hansen	Stensberggata 14
Styremedlem	Rakel Christina Granaas	Stensberggata 12
Styremedlem	Caroline Hartmann	Colletts Gate 37
Styremedlem	Harald Ragnar Jensen	Stensberggata 14
Styremedlem	Thor Liavaag	Stensberggata 12
Varamedlem	Kari-Grete Alstad	Stensberggata 12
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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Sameiet består av 152 seksjoner.

Stensberggt. 10-14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985663831, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med adresse Stensberggaten 10,12 og 14. Pilestredet Park Felt H. 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.

Stensberggt. 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 PWC.

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 ordinære styremøter, og det er sendt ut 6 infoskriv. Det har som tidligere år vært 2 styremiddager.

Av sentrale saker nevnes:

- De gule trespilene på fasaden er rensset og malt (unntatt spilene på takterrassene som ble malt i 2017). Dette var et omfattende arbeid som har vært utført av Malermester Johannessen AS. Styret vurderer resultatet som godt.
- Enkelte seksjonseiere betaler ikke sin andel av felleskostnadene rettidig. En av styrets viktigste oppgaver er å sørge for at felleskostnadene blir innbetalt. I 2018 ble en seksjon grunnet manglende innbetaling av felleskostnader besluttet tvangssolgt av Oslo tingrett, og eiendomsmegler til å forestå salget ble utpekt. Imidlertid gjorde seksjonseier opp for seg før leiligheten ble lagt ut for salg, og tvangssalget ble stoppet.
- Det har også i 2018 vært en del klager på bråk og annen ureglementert opptreden, særlig knyttet til en seksjon. Klagene gjaldt støy etter kl 23.00 og cannabis-røyking med plagsom lukt. Seksjonen blir leid ut, og seksjonseier viste seg lite interessert i å kommunisere med styret. Styret engasjerte derfor advokat. Seksjonseier sa omsider opp leieforholdet, men leietaker påklaget oppsigelsen, og seksjonseier lot leietaker fortsette leieforholdet. I og med at det ikke er kommet inn klager på den aktuelle seksjonen etter at leieforholdet ble sagt opp, har det ikke vært aktuelt å gi salgspålegg. Styret har i sakens anledning hatt mye kontakt med hundetjenesten ved Oslo politidistrikt.
- Styret har arbeidet med, og arbeider fortsatt med, å få på plass infrastruktur for lading av elbil. Ny infrastruktur er nødvendig fordi byggets inntakskabler, kabelgater og hovedsikringer ikke har kapasitet til å dekke antatt økning i antall elbil-ladere. Vi er i skrivende stund (månedsskiftet februar/mars) i ferd med å evaluere tilbud fra 4-5 leverandører. Evalueringen foretas i samarbeid med laderådgivere i Elbilforeningen. Oslo kommune har innvilget 20% tilskudd på kostnadene til infrastrukturen. Resten planlegges lånefinansiert med et lån (over noen få år).
- Sameiet har hatt urovekkende mange vannskader i 2018. Den direkte konsekvensen av de mange vannskadene, er en økning i forsikringspremien på byggforsikringen. Fordi styret har innhentet konkurrerende tilbud fra en rekke forsikringselskaper, ser det likevel ut til at forsikringspremien (hos nytt selskap) blir redusert i 2019 sammenholdt med tidligere år (men uten den store økningen i antall vannskader, ville premien antakelig blitt ytterligere redusert).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3.879.445.

Dette er om lag på budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4.826.798.

Dette er ca kr 176.000 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak Økte kostnader til renhold kr 71.000 (som skyldes feilbudsjettering, renholdskostnader økte med ca kr 16.000 fra forrige år), kr 64.000 mer til Sameiet Pilestredet Øko-park og kr. 38.000 mer godkjent og utbetalt styrehonorar enn budsjettert.

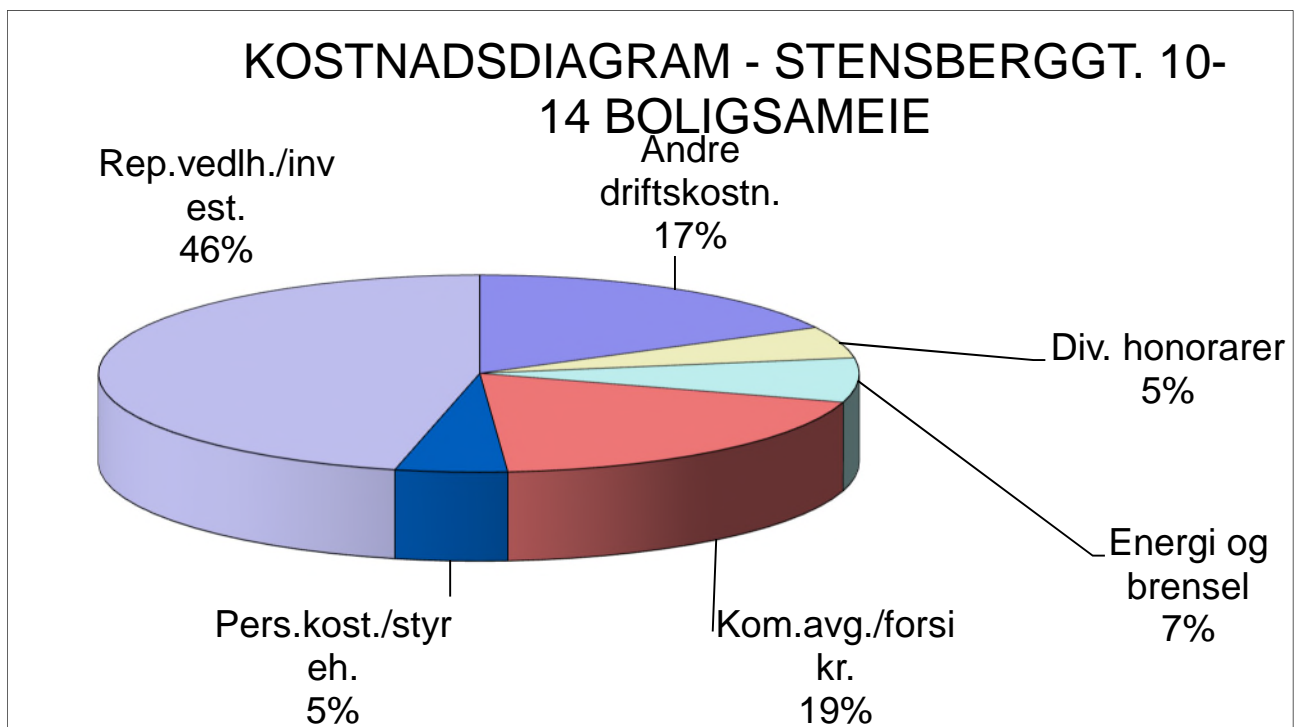
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 938.608 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1.023.174.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 997.000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i 2019 økt avgiftene med 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er budsjettert med en reduksjon på kr 32.000. Premieendringen er en følge av at styret har innhentet konkurrerende tilbud fra andre forsikringsselskap. Avtalen med Tryg er sagt opp, og avtale med If Skadeforsikring er inngått.

Lån

Stensberggt. 10-14 Boligsameie er innvilget lån i OBOS banken på inntil kr 700.000 til oppgradering av elanlegg i forbindelse med etablering av ladeanlegg for elbiler. Lånet er p.t. ikke endelig akseptert eller utbetalt, men er lagt inn i budsjettet for 2019 med en nominell rente 4,20 % p.a.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på den gjennomførte økningen i felleskostnadene fra 1.1.2019 på 5 %. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til seksjonseierne i Stensberggt. 10-14 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 1. april 2019 kl. 18.00 i OsloMet (tidl. HIOA),
Pilestredet 46. møtelokale PA128 Apollo**

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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 Stensberggt. 10-14 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.

Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stensberggaten 10-14 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 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 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 1. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 5485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 879 445	3 859 381	3 819 000	4 043 000
Innbetalinger		0	0	9 000	9 000
Andre inntekter	3	2 000	37 656	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 881 445	3 897 037	3 828 000	4 052 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 588	-23 336	-24 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-162 000	-162 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-11 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-197 290	-192 200	-194 000	-201 000
Konsulenthonorar	7	-46 950	-120 493	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 736 762	-588 441	-1 729 000	-1 416 000
Forsikringer		-211 008	-235 298	-247 000	-171 000
Kommunale avgifter	9	-710 200	-667 587	-736 000	-776 000
Kostnader sameie	17	-188 412	-49 713	-124 000	-171 000
Energi/fyring	10	-349 972	-277 981	-340 000	-364 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 680	-483 345	-513 000	-517 000
Andre driftskostnader	11	-646 062	-521 664	-556 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 826 798	-3 333 808	-4 651 000	-4 521 000
DRIFTSRESULTAT		-945 353	563 229	-823 000	-469 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 127	8 539	0	0
Finanskostnader	13	-383	-447	0	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 744	8 092	0	-25 000
ÅRSRESULTAT		-938 608	571 321	-823 000	-494 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	571 321		
Fra opptjent egenkapital		-938 608	0		

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 5485

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	113 350	143 064
SUM ANLEGGSMIDLER		113 350	143 064
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		180	2 117
Kundefordringer		0	2 140
Kortsiktige fordringer	14	367 693	367 383
Gassregnskap	15	8 437	0
Energiavregning (fjernvarme)	16	54 949	63 113
Driftskonto OBOS-banken		814 855	1 137 436
Sparekonto OBOS-banken		397 281	1 092 635
SUM OMLØPSMIDLER		1 643 395	2 664 824
SUM EIENDELER		1 756 745	2 807 889
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 136 524	2 075 132
SUM EGENKAPITAL		1 136 524	2 075 132
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 991	85 299
Leverandørgjeld		519 230	643 399
Gassregnskap	15	0	4 058
SUM KORTSIKTIG GJELD		620 221	732 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 756 745	2 807 889
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	260 978	267 169

Oslo, 26.2.2019,
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Trond Ingar Hansen /s/

Rakel Christina Granaas /s/

Caroline Hartmann /s/

Harald Ragnar Jensen /s/

Thor Liavaag /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi hvis 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

Felleskostnader	3 275 328
TV	502 512
Brannvarsling	73 440
Ekstra bod	28 165
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 879 445

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Manglende flytting av bil i forbindelse med vårrengjøring i garasjen	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 588

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 2017/2018, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 12 430, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-16 825
RVS AS	-7 813
SUM KONSULENTHONORAR	-46 950

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 165 120
Drift/vedlikehold VVS	-15 038
Drift/vedlikehold elektro	-163 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 811
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 401
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-151 194
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 459
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 736 762

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-520 794
Renovasjonsavgift	-189 405
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-710 200

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-198 296
Fjernvarme	-151 676
SUM ENERGI / FYRING	-349 972

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-3 999
Verktøy og redskaper	-1 912
Driftsmateriell	-2 272
Lyspærer og sikringer	-35 584
Vaktmestertjenester	-278 292
Renhold ved firmaer	-258 796
Snørydding/gressklipping	-14 121
Andre fremmede tjenester	-3 612
Kontor- og datarekvisita	-3 532
Trykksaker	-2 753
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 430
Telefon/bredbånd	-2 750
Porto	-19 284
Bankgebyr	-4 727
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-646 062

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	875
Renteinntekter av eierandel i Pilestredet park økodrift sameie (PPØ)	560
SUM FINANSINNTEKTER	7 127

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader av eierandel i Pilestredet park økodrift sameie (PPØ)	-383
SUM FINANSKOSTNADER	-383

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikring for 2019 (blir kostnadsført i 2019)	234 859
Forskuddsbetalt kostnad, Get tom 1. kvartal 2019 (blir kostnadsført i 2019)	130 094
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	2 740
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	367 693

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 15**UNDERREGNSKAP 1**

Propan	8 903
Årskontroll av LPG Anlegget	21 088
Administrasjon gassavregning	4 690
Forskuddsinnbetaling for juli 2017-desember 2018	-26 244
SUM UNDERREGNSKAP 1	8 437

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger for juli-desember (a konto)	-333 915
SUM INNETEKTER	-333 915

KOSTNADER

Techem	71 526
Fjernvarme for juli-desember	317 339
SUM KOSTNADER	388 864

SUM ENERGIAVREGNING	54 949
----------------------------	---------------

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**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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 prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Pilestredet park økodrift sameie som utgjør kr 260 978.

Selskapets andel i Pilestredet park økodrift sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene andel anleggsmidler i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene i Pilestredet park økodrift sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Sameiets årsregnskap vedlegges.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE SAKER

Det er ikke innkommet forslag fra seksjonseiere.

A) Forslag om å vedta nye vedtekter

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Styret foreslår at det vedtas nye vedtekter som språklig er tilpasset den nye eierseksjonsloven. Forslag til oppdaterte vedtekter er gjengitt bak i heftet på sidene 23-35.

Forslaget til nye vedtekter er utarbeidet av vår forretningsfører i samarbeid med styret, og forslaget er kvalitetssikret av juridisk avdeling i OBOS.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner forslag til nye vedtekter.

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:

Harald Ragnar Jensen	Stensberggata 14	0170 Oslo
Thomas Gram Clark	Stensberggata 10	0170 Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Caroline Hartmann	Colletts gate 37	0456 Oslo
Rakel Christina Granaas	Stensberggt. 12	0170 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gry Baadstrand Skare	Stensberggata 10	0170 Oslo
2. Kari-Grete Alstad	Stensberggata 12	0170 Oslo

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Frode Marsteen	Stensberggata 10	0170 Oslo
Johannes Kleppe	Stensberggata 12	0170 Oslo

I valgkomiteen for Stensberggt. 10-14 Boligsameie
Johannes Kleppe og Fride Marsteen

Annen informasjon om sameiet

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

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 fra og med 20. mars 2019 forsikret i IF SKADEFORSIKRING. 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.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring 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. Hvis 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 Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stensberggt. 10-14 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Fjernvarme leveres fra Hafslund Fjernvarme AS.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm og fjernvarme

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm og oppvarming 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 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.

PILESTREDET PARK ØKODRIFT SAMEIE
ORG.NR. 991 656 642, KUNDENR. 5729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 135 000	2 850 012	3 135 000	3 409 000
Andre inntekter	3	662 536	678 066	670 000	690 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 797 536	3 528 078	3 805 000	4 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-21 572	-18 330	-22 500
Styrehonorar	5	-125 000	-119 990	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 189	-25 718	-23 000	-23 000
Andre honorarer	7	-18 000	-33 000	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-55 980	-54 535	-57 000	-58 000
Konsulenthonorar	8	-459 164	-145 045	-100 000	-500 000
Drift og vedlikehold	9	-1 825 637	-838 518	-1 300 000	-1 300 000
Forsikringer		-28 446	-27 098	-30 000	-31 000
Andre anlegg	10	-32 109	-48 076	-400 000	-400 000
Energi/fyring		-124 639	-104 108	-110 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-1 447 614	-1 678 427	-1 700 000	-1 451 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 146 942	-3 096 086	-3 888 330	-4 071 000
DRIFTSRESULTAT		-349 406	431 992	-83 330	28 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 337	9 928	15 000	10 000
Finanskostnader	13	-8 430	-8 523	-7 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 907	1 405	8 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-345 499	433 397	-75 330	38 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	433 397		
Fra opptjent egenkapital		-345 499	0		

**PILESTREDET PARK ØKODRIFT SAMEIE
ORG.NR. 991 656 642, KUNDENR. 5729**

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	111
Kundefordringer		766	0
Kortsiktige fordringer	14	19 770	16 201
Driftskonto OBOS-banken		23 283	383 883
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 725	21 525
Sparekonto OBOS-banken		1 511 365	1 508 877
SUM OMLØPSMIDLER		1 578 908	1 930 597
SUM EIENDELER		1 578 908	1 930 597
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 317 930	1 663 429
SUM EGENKAPITAL		1 317 930	1 663 429
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		260 978	267 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 978	267 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 578 908	1 930 597
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Pilestredet Park Økodrift Sameie

John Hundven

Adriana Cvjetkovic

Knut Hoås

Else Ravn

Torger Richter

Hans Petter
Beldring

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 734 988
Vedlikehold kulvert/mur	400 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 135 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Time Park	661 770
Viderfakturering	766
SUM ANDRE INNTEKTER	662 536

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravg	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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.

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 287, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 189.

NOTE: 7**ANDRE HONORARER**

John Hundven	-4 000
Else Ravn	-2 000
Johan Tore Solberg	-2 000
Tor Agnar Karlsen	-10 000
SUM ANDRE HONORARER	-18 000

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-11 533
Driftsleder	-306 381
Små Landskap AS	-135 000
Statsbygg, bistand styreåret 17/18	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-459 164

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 360
Drift/vedlikehold VVS	-95 037
Drift/vedlikehold elektro	-2 186
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 632 006
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 344
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 180
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 825 637

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Vedlikehold kulvert/mur	-32 109
SUM ANDRE ANLEGG	-32 109

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-34 284
Container	-58 025
Driftsmateriell	-16 092
Lyspærer og sikringer	-2 813
Vaktmestertjenester	-850 613
Vakthold	-64 960
Renhold ved firmaer	-9 375
Snørydding	-370 179
Hjemmeside & HMS	-5 770
Trykksaker	-745
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 287
Andre kontorkostnader	-136
Telefon, annet	-25 214
Porto	-19
Reisekostnader	-248
Gaver	-718
Bankgebyr	-2 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 447 614

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	973
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 364
SUM FINANSINNEKTER	12 337

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Garantiprovisjon	-8 411
Andre rentekostnader	-19
SUM FINANSKOSTNADER	-8 430

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	19 770
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 770

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

VEDTEKTER

for

Stensberggaten 10-14 Boligsameie org. nr. 985 663 831

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(sist endret på årsmøte 1. april 2019)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.1.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Bod i kjeller eller med inngang fra balkong/takterrasse
- Parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel
- Forhage/ takterrasse

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, samt legging av fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende, skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdelen til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdelen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Seksjonseier 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.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Dette gjelder for eksempel kostnader til

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Kamera/videovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkning 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 overvåkning.

5.4. 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:

Sameiet plikter å delta i Pilestredet Park Økodrift, som er en felles driftssentral for boligselskapene i Pilestredet Park 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 forpliktelsen 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, seksjonseierne 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med brannvarsling, samt kollektivt bredbånd og tv, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Gass til gasspeiser belastes likeledes bruker direkte og uavkortet, basert på leverandørens satser. Seksjon nr. 41, 42, 86, 87, 88, 146, 151, 152, 153 har installert gasspeis med felles tank.

Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til forbrenning i sameiets boliger, fordeles imidlertid med lik andel på hver bruksenhet med installert gasspeis.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og over alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen hvis skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**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.”