

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Stensberggt. 10-14 Boligsameie avholdes
tirsdag 31.3.2020 kl. 18.00 i OsloMet, 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 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Glasstak oppført på terrassen til snr 86.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Oslo, 25.2.2020

Styret i Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Trond Ingar Hansen /s/ Thomas Gram Clark /s/ Raket Christina Granaas /s/

Caroline Vist Hartmann /s/ Harald Ragnar Jensen /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Ingar Hansen	Stensberggata 14
Styremedlem	Thomas Gram Clark	Stensberggata 10
Styremedlem	Rakel Christina Granaas	Stensberggata 12
Styremedlem	Caroline Vist Hartmann	Colletts gate 37
Styremedlem	Harald Ragnar Jensen	Stensberggata 14
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 ansettelse.

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 Stensberggata 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 i 2019 hatt ni ordinære styremøter, og det er sendt ut fem infoskriv. Det har som tidligere år vært avholdt to styremiddager. Styret har hatt mange saker til behandling. Som særlig viktige nevnes følgende saker:

Styret inngikk med virkning fra uke 36 ny renholdskontrakt med Coor Eiendomsforvaltning AS som benytter underleverandøren Fortuna Renhold AS. Så langt styret kan se, blir nå renholdet utført med tilfredsstillende kvalitet.

Styret måtte høsten 2019 midlertidig stenge takterrassen i nr. 12 fordi noen beboere stadig hadde korte opphold på taket utenfor terrassen sene kvelder og netter. Styret har i sakens anledning hatt en del kontakt med hundetjenesten ved Oslo politidistrikt. Styret har de siste årene måttet bruke mye tid på saker vedrørende disse beboerne, uten at seksjonseier synes å ha utvist særlig forståelse for problemene fremleietakerne har skapt. Men seksjonseier valgte i februar 2020 å kaste ut de aktuelle beboerne. Takterrassen blir gjenåpnet med det første.

Ny infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy ble ferdigstilt høsten 2019. Bygging av slik infrastruktur var nødvendig fordi byggets inntakskabler, kabelgater og hovedsikringer ikke hadde kapasitet til å dekke antatt økning i etterspørselen. Den nye infrastrukturen har kapasitet nok til at samtlige seksjonseiere kan installere ladeboks på sin garasje plass. Bestilling av ladeboks skjer gjennom styret.

Også i 2019 har det dessverre vært mange vannskader. Mange av skadene ser ut til å skyldes manglende rensing av sluk og manglende ettersyn av tilkoblinger og avløp fra oppvaskmaskin, vaskemaskin og oppvaskkum. Dersom alle seksjonseiere sørger for jevnlig rensing av baderomsluket samt jevnlig ettersyn av leilighetens røropplegg, vil mange vannskader sannsynligvis kunne unngås.

Høsten 2019 ble det installert et automatisk vanningsystem i atriet. Vanningssystemet innebærer automatisk dryppvanning av hekkene og staundefeltene. Det er også montert pop-up spredere for automatisk vanning av de tre små plenene. Systemet settes i drift til våren.

Det er montert nye ringetablåer ved alle tre innganger. De gamle var utslitte og nær ved å falle sammen.

En seksjonseier meldte fra om vanninnsig fra taket i leiligheten 1. januar 2018, en lekkasjesak som har vært svært arbeidskrevende for styret i hele 2018 og hele 2019. Det har for det første vært svært vanskelig å finne årsaken til vanninnsiget, og årsaken ble først klarlagt våren 2019. Det viste seg at lekkasjen skyldtes at seksjonseieren i leiligheten over hadde boret gjennom membranen på takterrassen sin. Skaden ble reparert våren 2019. Styret anser at det å bore 30-40 cm ned i terrassedekket med den følge at det blir hull i membranen, er en erstatningsbetingende og uaktsom handling. Styret rettet derfor et erstatningskrav på ca. kr 190 000 mot seksjonseieren som var ansvarlig for skaden.

Summen tilsvarer kostnadene med å utbedre skaden, herunder å foreta lekkasjesøk. Seksjonseieren erkjente etter hvert at han var erstatningspliktig, og kravet ble betalt i slutten av januar 2020.

I forbindelse med nevnte lekkasje, fant styret det nødvendig å starte en dialog med seksjonseier om et glasstak som var oppført på takterrassen uten at det var søkt om tillatelse etter gjeldende lover og retningslinjer. Vi har imidlertid ikke oppnådd særlig forståelse fra seksjonseier om nødvendigheten av å søke sameiet og myndighetene om oppføring av taket, slik sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven krever. At styret og årsmøtet ikke har vært involvert i oppføringen innebærer at vi ikke har kunnet påvirke byggets visuelle uttrykk. Det er uheldig. Ettersom taket ikke er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, kan vi heller ikke være trygge på at taket tilfredsstillende de sikkerhetskravene myndighetene stiller til belastninger fra vær og vind eller til at taket ikke innebærer fare for at f.eks. nedfall av snø eller isklumper kan forårsake alvorlig skade på personer. Styret ga 31. oktober 2019 seksjonseier beskjed om at saken ville bli lagt fram for ordinært årsmøte våren 2020. Imidlertid har seksjonseier selv sendt inn forslag om at årsmøtet skal godkjenne oppføringen av glasstaket. Se nærmere under innkomne forslag til årsmøtet.

Styret har besluttet å skifte forretningsfører til Brækhus Eiendom. Overgangen skjer fra og med 1. juli 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var tilsammen kr 4.571.117 som er i henhold til budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av kostnader til utbedring av takterrasse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5.081.774. Dette er kr 1.100.000 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes i første rekke at elbil ladeanlegget er utgiftsført med kr. 1.000.000 og utendørs vedlikehold er kostnadsført med kr. 100.000 mer enn budsjettet.

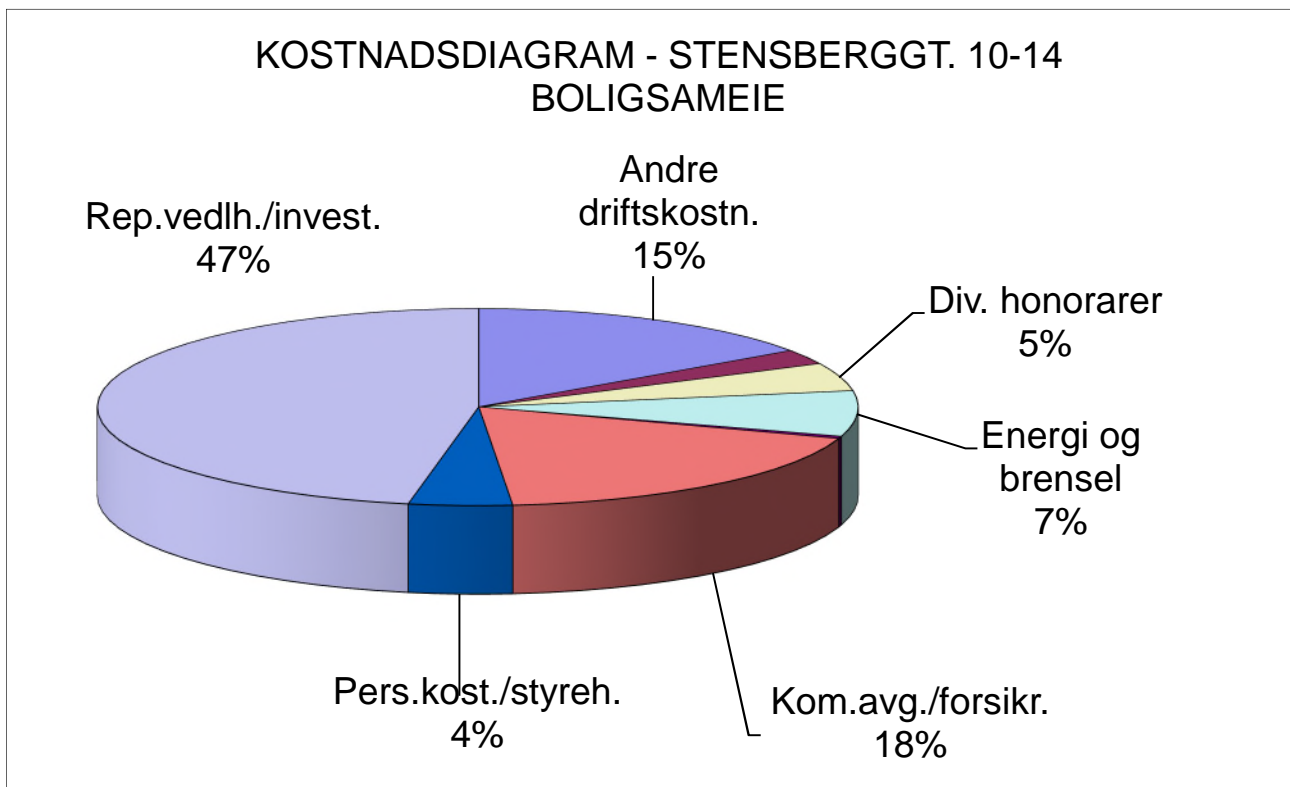
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 525.571 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på lån er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen er pr. 31.12.2019 på kr 1.069.079.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 747.000 til større vedlikehold som omfatter kr. 180.000 til heiser og kr. 165.000 til brannsikkerhet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettert økt med 5 %. Premieendring utgjøres av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensberggt. 10-14 Boligsameie.

Lån

Stensberggt. 10-14 Boligsameie har lån i OBOS Banken. Dette er annuitetslån med 3 års samlet løpetid med for tiden 4,95 % flytende rente. Lånet etter planen innfridd 30.5.2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 5 % økning i felleskostnader og TV/bredbånd fra 1.1.2020.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til seksjonseierne i Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Velkommen til årsmøte tirsdag 31.3.2020 kl. 18.00 i OsloMet, Pilestredet 46, møtelokale PA128 Apollo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. 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 én 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 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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, 3. mars 2020

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 049 992	3 879 445	4 043 000	4 241 000
Innbetalinger		325 750	0	9 000	9 000
Andre inntekter	3	195 375	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 571 117	3 881 445	4 052 000	4 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 819	-28 588	-29 000	-34 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-202 620	-197 290	-201 000	-204 000
Konsulenthonorar	7	-32 342	-46 950	-18 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 940 505	-1 736 762	-997 000	-747 000
Forsikringer		-184 296	-211 008	-171 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-776 206	-710 200	-776 000	-845 000
Kostnader sameie	18	-170 932	-188 412	-171 000	-171 000
Energi/fyring	10	-390 064	-349 972	-364 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-520 377	-504 680	-517 000	-535 000
Andre driftskostnader	11	-628 613	-646 062	-650 000	-601 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 081 774	-4 826 798	-4 102 000	-3 998 000
DRIFTSRESULTAT		-510 657	-945 353	-50 000	252 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 749	7 127	0	6 000
Finanskostnader	13	-20 663	-383	-25 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 914	6 744	-25 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		-525 571	-938 608	-75 000	233 000

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-525 571	-938 608
--------------------------	----------	----------

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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 18	113 350	113 350
SUM ANLEGGSMIDLER		113 350	113 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 322	180
Kundefordringer		189 445	0
Kortsiktige fordringer	14	321 004	367 693
Gassregnskap		0	8 437
Energiavregning (fjernvarme)	15	11 359	54 949
Driftskonto OBOS-banken		568 932	814 855
Sparekonto OBOS-banken		601 633	397 281
SUM OMLØPSMIDLER		1 712 695	1 643 395
SUM EIENDELER		1 826 045	1 756 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		610 953	1 136 524
SUM EGENKAPITAL		610 953	1 136 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	571 476	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		571 476	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 519	100 991
Leverandørgjeld		546 883	519 230
Påløpte renter		155	0
Gassregnskap	17	9 059	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		643 616	620 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 045	1 756 745
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	260 978	260 978

Oslo,25.2.2020

Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Trond Ingar Hansen /s/ Thomas Gram Clark /s/

Caroline Vist /s/ Hartmann /s/

Harald Ragnar Jensen /s/ Rakel Christina Granaas /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 439 440
TV	502 512
Brannvarsling	73 440
Ekstra bod	25 800
Strøm el-bil	8 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 049 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Rep. av takterrasse	189 375
Erstatning	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	195 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-28 819
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 819

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 12 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 717
Andre konsulenthonorarer	-15 625
SUM KONSULENTHONORAR	-32 342

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-257 413
Drift/vedlikehold VVS	-97 497
Drift/vedlikehold elektro	-1 022 311
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 477
Drift/vedlikehold brannsikring	-157 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 484
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 479
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 940 505

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-570 133
Renovasjonsavgift	-206 073
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-776 206

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-220 114
Fjernvarme	-169 951
SUM ENERGI / FYRING	-390 064

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-21 129
Lyspærer og sikringer	-17 250
Vaktmestertjenester	-333 191
Renhold ved firmaer	-145 306
Snørydding	-14 309
Andre fremmede tjenester	-46 671
Kontor- og datarekvisita	-2 049
Trykksaker	-6 380
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 850
Andre kontorkostnader	26
Telefon/bredbånd	-4 500
Porto	-14 494
Gaver	-771
Bankgebyr	-4 838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-628 613

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 095
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	302
SUM FINANSINNTEKTER	5 749

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 663
SUM FINANSKOSTNADER	-20 663

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	321 004
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	321 004

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020 (unntatt er faktura fra Get som gjelder 1. kvartal 2020 med forfall i 2019).

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-362 820
Techem	75 013
Fjernvarme	299 259
Uoppgjorte avregninger	-94
SUM ENERGIAVREGNING	11 359

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,95 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2019	-700 000
Nedbetalt tidligere	700 000
Nedbetalt i år	-571 476
	-571 476
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-571 476

NOTE: 17**GASSREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	21 088
Administrasjon	4 690
Innbetalt à konto	-43 740
Gass	8 903
SUM GASSREGNSKAP	-9 059

NOTE: 18**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".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 200.000 for perioden 2019/2020.

5. INNKOMNE FORSLAG

A Glasstak oppført på terrassen til snr 86

Seksjonseierne av snr 86, Ana Sekulic og Nikola Sekulic har fremmet forslag om at årsmøtet godkjenner allerede oppført glasstak på takterrassen. Forslaget gjengis i sin helhet her:

"FORSLAG TIL VEDTAK SOM ØNSKES BEHANDLET AV ÅRSMØTET 31.03.2020

Det vises til dialog med styret over en lengre periode, samt innhentet og innsendt dokumentasjon angående vårt terrassetaks bærekraft etc.

Styret har orientert oss om at søknad for det oppsatte glasstaket over vår terrasse må sendes plan- og bygningsetaten etter stemming i årsmøtet og med krav til 2/3-flertall. Vi håper årsmøtet vil stemme for at slik søknad kan sendes inn.

Vi har sett at flere enheter har bygget tak over sine terrasser, uten at dette har avstedkommet noe reaksjon fra styret. Vi satt derfor opp vårt glasstak i god tro om at dette ikke trengte nærmere godkjenning, hverken fra styret eller fra plan- og bygningsetaten. Vi har hatt profesjonelle folk til å sette opp glasstaket, og nødvendig dokumentasjon på glasstakets bærekraft er innhentet og innsendt styret. Hva gjelder nedfall fra taket, vises til at snø ikke vil falle ned på andre terrasser eller ut på veien. Nedfall er således ikke er til fare for personer/ting.

Selv synes vi glasstaket er pent, og at det ikke på noen som helst måte sjenerer andre beboere. Det inngår som en naturlig del av bebyggelsen, og vi er av den oppfatning at det andre beboere ikke kan være plaget av det på noe vis.

Det skal også nevnes at glasstaket ble satt opp mens jeg, Nikola, selv satt i boligsameiets styre, og da var det ingen som reagerte på oppsettingen.

Ved behov, og dersom det er ønskelig, redegjør vi gjerne nærmere for vårt ønske og forhold rundt forslaget på årsmøtet.

På denne bakgrunn fremmer vi følgende forslag til vedtak for behandling av årsmøtet 31. mars d.å.:

- Årsmøtet ber styret sende søknad om godkjenning av glasstaket til plan- og bygningsetaten."

Styrets kommentarer og innstilling

Glasstaket er ulovlig oppført på takterrassen tilhørende snr 86 i toppetasjen på hjørnet Stensberggata/nedkjøringen til garasjen. Taket utgjør en fasadeendring som skulle ha vært godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Myndighetene vurderer i slik godkjennelsesprosess også sikkerhet med tanke på belastning fra vær og vind samt eventuell fare for takras. Søknad må sendes av et foretak som kan stå som ansvarlig søker. Ansvarlig søker skal koordinere hele byggesaksprosessen, herunder utforme komplett byggesøknad med pliktige vedlegg (tegninger og tekniske beregninger mv). Før eventuelt søknad sendes til bygningsmyndighetene, skal årsmøtet med 2/3 flertall godkjenne oppføring av taket.

Styret er ikke kjent med at det er oppført andre tak som utgjør en fasadeendring og dermed er søknadspliktig, slik Sekulic synes å indikere i sitt forslag til årsmøtet.

Et samlet styre vurderer det som meget uheldig og sterkt kritikkverdig at en seksjonseier tar seg til rette på denne måten. Styret vurderer det slik at taket enten må godkjennes av årsmøtet, eller seksjonseier må av årsmøtet gis pålegg om å fjerne det.

Et eventuelt positivt svar (med tilstrekkelig flertall) betyr at sameiet på forskriftsmessig måte må søke plan- og bygningsmyndighetene om oppføring. Alle kostnader og alle praktiske forhold knyttet til en eventuell søknad må bæres av Sekulic. Dette gjelder kostnader til ansvarlig søker, kostnader til å utarbeide nødvendige tegninger og tekniske beregninger, byggesaksgebyr (inkludert tilleggsgebyr for søknad om tiltak som er bygget uten tillatelse) mv.

Styret tviler på om det oppførte takets visuelle uttrykk harmonerer med byggets arkitektoniske uttrykk for øvrig. Et arkitekttegnet glasstak som er tilpasset bygget, kunne ha gitt et mer helhetlig visuelt uttrykk. Dersom andre seksjonseiere med takterrasse skulle ønske å oppføre glasstak, må de nå velge et tilsvarende tak som det ulovlig oppførte. Det fremstår som meget uheldig at styret og årsmøtet ikke har kunnet medvirke i utformingen av taket og således ikke har hatt anledning til å påvirke byggets visuelle uttrykk. Styret finner ikke å kunne legge særlig vekt på at taket ikke er til direkte sjenanse for andre seksjonseiere.

Styret innstiller på at årsmøtet treffer følgende vedtak:

"Årsmøtet vedtar at taket på terrassen tilhørende snr 86 skal fjernes. Eierne av snr 86 må på egen regning fjerne det oppførte taket. Fristen for fjerning settes til utgangen av mai 2020"

Styret anser at avstemmingen bør skje skriftlig.

6. VALG

På valg: Trond Ingar Hansen (leder), Rakel Christina Granaas og Caroline Vist Hartmann

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Trond Ingar Hansen Stensberggata 14

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rakel Christina Granaas Stensberggata 12

Caroline Vist Hartmann Colletts gate 37

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Harald Ragnar Jensen Stensberggata 14

Thomas Gram Clark Stensberggata 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari-Grete Alstad Stensberggata 12

2. Gry Baadstrand Skare Stensberggata 10

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Frode Marsteen Stensberggata 10

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Frode Marsteen

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret nås via www.stensberggt.no og epost: stensberggt@gmail.com
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

Stensberggt. 10-14 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Tel. 40 50 50 00. Epost: kundeservice.ced@coor.com

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

Nøkler/skilt

Nøkler og postkaseskilt bestilles på eget skjema via hjemmesiden. Årsaken til at postkaseskilt 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2015151. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr halvår mot innkrevet akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer halvårlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 hverdager: 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.

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

RESULTATREGNSKAP (ikke signert)

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 408 504	3 135 000	3 409 000	4 300 000
Andre inntekter	3	656 405	662 536	690 000	700 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 064 909	3 797 536	4 099 000	5 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-20 163	-27 500	-28 200
Styrehonorar	5	-190 000	-125 000	-195 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-8 608	-10 189	-23 000	-15 000
Andre honorarer		0	-18 000	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-57 493	-55 980	-58 000	-59 000
Konsulenthonorar	7	-693 716	-459 164	-500 000	-850 000
Drift og vedlikehold	8	-1 323 056	-1 825 637	-2 300 000	-1 730 000
Forsikringer		-29 688	-28 446	-31 000	-31 500
Andre anlegg	9	-95 357	-32 109	-400 000	-300 000
Energi/fyring		-138 962	-124 639	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-1 446 614	-1 447 614	-1 474 200	-1 539 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 010 283	-4 146 942	-5 153 700	-4 882 900
DRIFTSRESULTAT		54 626	-349 406	-1 054 700	117 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 646	12 337	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-4 566	-8 430	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 080	3 907	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		64 706	-345 499	-1 044 700	127 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-345 499		
Til opptjent egenkapital		64 706	0		

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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	766
Kortsiktige fordringer	13	18 334	19 770
Driftskonto OBOS-banken		38 550	23 283
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 725
Sparekonto OBOS-banken		1 524 917	1 511 365
SUM OMLØPSMIDLER		1 581 801	1 578 908
SUM EIENDELER		1 581 801	1 578 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 382 635	1 317 930
SUM EGENKAPITAL		1 382 635	1 317 930
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		199 165	260 978
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 165	260 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 581 801	1 578 908
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2020

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 008 492
Vedlikehold kulvert/mur	400 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 408 504

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Time Park	656 405
SUM ANDRE INNTEKTER	656 405

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2018/2019, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 608.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 150
Statsbygg, bistand styreåret 18/19	-6 250
Driftsleder	-678 316
SUM KONSULENTHONORAR	-693 716

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 285
Drift/vedlikehold VVS	-15 193

Drift/vedlikehold elektro	-28 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-868 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-70 428
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 946
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-90 886
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-129 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 323 056

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Vedlikehold kulvert/mur	-95 357
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-95 357

SUM ANDRE ANLEGG**-95 357****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-36 284
Container	-83 224
Verktøy og redskaper	-2 817
Driftsmateriell	-26 474
Vaktmestertjenester	-863 274
Vakthold	-67 965
Snørydding	-310 183
Andre fremmede tjenester	-5 268
Trykksaker	-491
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 600
Telefon, annet	-24 793
Porto	-185
Bankgebyr	-2 197
Velferdskostnader	-19 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 446 614

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
SUM FINANSINNTEKTER	14 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Garantiprovisjon	-3 964
Andre rentekostnader	-602
SUM FINANSKOSTNADER	-4 566

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	18 334
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 334

**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 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, nyplanting 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 brannslukkingsapparat

- 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 varmeanlegg 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 besluttes 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 sameierbrøk.

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 bebygd eller planlagt bebygd 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.