



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 936 161	1 941 776
Sum inntekter		1 936 161	1 941 776
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	62 755
Annen driftskostnad		1 649 239	1 588 947
Sum kostnader		1 720 804	1 651 702
Driftsresultat		215 357	290 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 165	1 963
Sum finansinntekter		1 165	1 963
Annen finanskostnad		5 046	5 245
Sum finanskostnader		5 046	5 245
Netto finans		-3 881	-3 282
Ordinært resultat før skattekostnad		211 476	286 792
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 476	286 792
Årsresultat		211 476	286 792
Totalresultat		211 476	286 792
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 476	286 792
Sum overføringer og disponeringer		211 476	286 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 249	196 069
Sum fordringer		193 249	196 069
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		792 282	422 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		792 282	422 854
Sum omløpsmidler		985 531	618 923
SUM EIENDELER		985 531	618 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		667 235	455 759
Sum opptjent egenkapital		667 235	455 759
Sum egenkapital		667 235	455 759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 789	143 804
Annen kortsiktig gjeld		275 507	19 360
Sum kortsiktig gjeld		318 296	163 164
Sum gjeld		318 296	163 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		985 531	618 923



Årsmøte 2021

Vålerengata 22 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Vålerenggata 22 Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 26. mars kl. 18:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5892/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Godtgjørelse til styret
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av vedtekter i samsvar med ny lov om eierseksjoner
6. Seksjonering av parkeringsplasser
7. Oppdatering av ordensreglementet
8. Ekstraordinær innbetaling for å dekke kostnader til beising
9. Fellestage og møteplass i skrånningen
10. Valgt av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Kjell Tore Hogstad

Veslemøy Lode

Bjørn Bolstad Skjelbred

Kaja Bye Svartveit



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitne foreslås Veslemøy Lode.

Forslag til vedtak

Veslemøy Lode er valgt



Sak 3

Godtgjørelse til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5892 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Tore Hogstad	2019-2021
Styremedlem	Veslemøy Lode	2020-2022
Styremedlem	Bjørn Bolstad Skjelbred	2019-2021
Styremedlem	Kaja Bye Svartveit	2020-2022
Varamedlem	Tommy Wika Jenssen	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Vålerenggata 22 Sameie

Sameiet består av 44 seksjoner.

Vålerenggata 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998801222, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Strømsveien 15 A-D
Strømsveien 17 A-E
Strømsveien 19 A-E
Strømsveien 21 A-H
Strømsveien 23 A-J
Vålerenggata 22 A-F

Gårds- og bruksnummer :

232 274

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.

Vålerenggata 22 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i inneværende periode, noe som er færre enn tidligere år. Dette skyldes Corona situasjonen, hvor også styret har tatt hensyn til de smittevernregler som til enhver tid gjelder. Av denne grunn har også noen av styremøtene blitt avholdt digitalt. Styret har bestått av følgende personer

- Kjell Tore Hogstad, leder
- Bjørn Bolstad Skjelbred
- Veslemøy Lode
- Kaja Bye Svartveit

Økonomi

Sameiets økonomi har og vil være hovedfokus i styrets arbeid.

I tillegg til allerede påløpte vedlikeholdskostnader knyttet til fjernvarmeanlegget, ser vi for oss en del økt vedlikehold på andre områder fremover. Det meste av bufferen bygget opp for fremtidig vedlikehold, ble benyttet til å løse problemene vi har hatt med varmeanlegget i sameiet. Dette har medført betydelige kostnader, men er nå betydelig lavere etter påkostninger de siste årene.

De to siste årene har vi planlagt og bygget opp et overskudd for å øke bufferen vi trenger for å møte fremtidig vedlikehold. Investeringene i infrastruktur for økt ladekapasitet til flere el-biler i garasjen er gjennomført, og det vil ikke påløpe flere kostnader knyttet til dette, annet enn for den enkelte beboer ved oppkobling av ladestasjon.

I 2021 er det besluttet å beise sameiet utvendig, som vil medføre betydelige kostnader. Det er derfor budsjettet med et betydelig underskudd for 2021. Styret har allerede inngått avtale om den utvendige beisingen med beregnet oppstart våren 2021.

Den opparbeidete bufferen samt låneopptak i sameiets regi vil finansiere dette. Dette vil påvirke den enkelte beboer med at alle vil få fordelt sin andel av gjelden og rentekostnader i års oppgaven fra sameiet til informasjon for egen selvangivelse.

Ladning for el-biler i garasjen

Oppgraderingen av kapasiteten for ladning av el-biler ble gjennomført i 2019, og pr i dag finnes en infrastruktur for oppkobling av ladere på samtlige 42 innendørs garasjeplasser. Anlegget er disponert slik at i teorien skal alle plasser kunne ha tilfredsstillende ladekapasitet. Anlegget er balansert, slik at tilgjengelig kapasitet fordeles på alle brukere. Alle beboere som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass, kan sende inn skjema for dette til styret for bestilling av montering. Den enkelte beboer betaler dette, og det blir etablert en akontobetaling for den enkeltes strømforbruk, som blir innkrevet som en del av felleskostnadene. Avregning skjer en gang pr år.

Fjernvarmeanlegget

Sameiet har fortsatt noen problemer knyttet til radiatorene, som i hovedsak er ettervirkninger av at sameiet ikke hadde rensesystem knyttet til sentralanlegget i de første årene dette var i drift. De siste årene har problemene vært noe mindre, men det har fortsatt vært noen problemer ved for eks. oppstart på høsten, og spesielt for de som er i enden av rørkjeden i de enkelte boligmodulene. I de siste årene har vi gjennomført



koordinerte besøk fra PENTEX AS for å løse problemene, og det ser ut til at problemene har minsket i omfang i 2020.

Styret vil fortsette å monitorere problemene, og har jevnlig kontakt med PENTEX AS som har opparbeidet seg god kjennskap til anlegget. Vi oppfordrer alle i sameiet til å melde fra til styret når det oppstår komplikasjoner, og at man ved behov for vedlikehold, skifte av deler eller assistanse fra rørlegger, kontakter PENTEX. Dette vil sikre at ikke nye problemer oppstår ved at rørleggere uten kjennskap til anlegget kommer til i skapene.

Underleverandører

En rekke av underleverandøravtalene var fra sameiets etablering. Styret har derfor gjennomgått alle disse for å vurdere pris og hensiktsmessighet. Flere underleverandøravtaler ble derfor reforhandlet og fornyet i 2019. I 2020 ble det i tillegg inngått avtale med Oslo Malermester Forretning AS for utvendig beising i 2021.

De nye avtalene medfører en betydelig besparelse fra tidligere, og i tillegg også til en bedre kvalitet enn tidligere.

TV og Internett

Get/Telia er vår leverandør av TV og internett, som tidligere, men nå til lavere pris og med større fleksibilitet for valg for hver enkelt.

Vaktmestertjenester

Styret valgte i 2019 å si opp den gjeldende vaktmesteravtalen, og brukte en del tid og ressurser på å finne en ny avtale. Da dette ikke lyktes, valgte Morten Utengen å etablere CM vedlikehold, som nå leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Så langt har dette etter styrets oppfatning fungert bra, og vi har derfor videreført denne avtalen. Vi har også valgt å legge deler av vedlikehold for uteareal i denne avtalen.

Forsikringer

Styret er bekymret over utviklingen i forsikring og skadesaker i sameiet. Sameiet ble ferdigstilt for 8 år siden, og etter hvert som tiden går, øker antall skader og det viser seg at færre av disse dekkes av de nåværende vilkår i forsikringen. I de siste årene har både egenandeler og skader ikke dekket av forsikringen økt betydelig.

Styret har tatt opp dette med OBOS som er vår rådgiver i forsikringsspørsmål, om et ønske å se på fremtidige vilkår som bør tas inn i avtalen. Om ikke dette er mulig, bør det vurderes et bytte av forsikringsselskap for å redusere sameiets finansielle risiko knyttet til for eks vannskader fra tak forårsaket av økt ekstremvær også dekkes fullt ut av forsikringen.

Det er ikke noen konklusjon på dette pr i dag.

Uteområder

Hverken tidligere vaktmester eller gartneravtalen fungerte tilfredsstillende. Styret valgte derfor å slå sammen basis gartnerarbeid med vaktmesteravtalen, samt å engasjere



eksperter på enkelte områder der det har vært behov. I tillegg engasjerte vi et selskap for å foreta beskjæring av en del trær på sameiets område i høst.

Det har vært en del sykdom på flere hekker og busker i sameiet. Noen steder har det medført at vi har måttet erstatte ny hekk og store mengder jord, andre steder er det tynnet ut og lagt på mer jord. Dette er gjort på dugnad.

Fellesbeddet gir stadig vekk av bær, epler og diverse grønnsaker som folk i sameier setter ned. Egeninnsatsen fra en del beboere har gjort det store bedet mye finere. Stor dugnadsinnsats med vanning fra balkonggartnerne i sameiet gjør at beddet holder seg frodig og ikke tørker ut, og vi håper dette forsetter fremover slik at dette blir enda finere. Styret har også kjøpt inn ny automatisk slangetrommel som gjør vanningsjobben nå mye lettere.

Tagging :

Fasaden mot Strømsveien er særlig utsatt for tagging, og det har blitt stadig mer av dette gjennom høsten og vinteren. I samråd med styret gikk vaktmester i høst til innkjøp av et sterkt type vaskemiddel mot tagging for å teste ut dette, men resultatet ble dessverre ikke særlig godt. I tillegg har vaktmester skrudd opp belysning av en spesielt utsatt del av fasaden i håp om at det skal bli mindre attraktivt å gjemme seg bort i dette hjørnet for å tagge.

Styret har kontaktet Taggefri.no, en tjeneste som tilbys av Bymiljøetaten, som har vært på befarings hos oss.

Det er ikke signert en avtale enda, men det vil sannsynligvis gjøres så raskt vær og temperatur tillater vasking og maling av utvendige flater.

Brannvern:

Norsk Brannvern utfører årlige befarings for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt garasjelegging. I fjor ble alle røykvarslere byttet p.g.a. av mange feil. Dette ble utført i løpet av første kvartal 2018. Disse røykvarslerne skal ha en levetid på 10 år, uten at det er nødvendig å bytte batterier. Norsk Brannvern er fortsatt engasjert av sameiet for oppfølging og vedlikehold av røykvarslere på jevnlig basis.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Øvrige forhold

Det er kommet ny lov om eierseksjoner som krever endringer i sameiets vedtekter. Disse kravene er tatt inn i de nye vedtektene som legges frem for generalforsamlingen for vedtak. I tillegg er det foreslått mindre oppdateringer for å ta hensyn til krav om HC parkeringsplasser og en eventuell seksjonering av parkeringsplassene



Parkeringsplassene er i dag er en del av fellesarealene, og i henhold til den nye loven, har de derfor en begrenset bruksrett for den enkelte beboer på 30 år. En seksjonering vil kunne løse dette, og de tildelte plassene vil da være en del av den enkelte leilighet.

P.g.a. av det ble konstatert skjeggkre i bodene, engasjerte sameiet Oslo Veggdyrkontroll for å håndtere dette. Det ble satt ut limfeller, og vi har en løpende avtale for å håndtere dette. Dette ser ut til å ha fungert bra, og ved siste inspeksjon fant vi ikke skjeggkre i noen av fellene.

Styret gjør oppmerksom på at eventuelle tilfeller i de enkelte leilighetene er den enkeltes beboers ansvar. Det finnes mye informasjon tilgjengelig på nettet, og styret oppfordrer alle til å søke informasjon om dette hvis de skulle finne skjeggkre i leilighetene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 934 136. Dette er i henhold til budsjett. Andre inntekter på kr 2025 er innbetaling fra Oslo Bysykkel for lån av strøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 720 804. Dette er kr 9861 kr lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 211 476 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 667 235.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 060 650 til større vedlikehold som omfatter utvendig beising av fasaden. I tillegg er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Dette er årsaken til et betydelig underskudd for inneværende år. Underskuddet vil bli finansiert av blant annet låneopptak i sameiets regi.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 100 000 for 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 22 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Økningen skyldes i hovedsak utvendig beising av sameiet,

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vålerenggata 22 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerenggata 22 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 934 136	1 923 063	1 940 000	2 139 000
Andre inntekter	3	2 025	18 713	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 936 161	1 941 776	1 940 000	2 139 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 565	-7 755	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-55 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 724	-6 591	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-100 123	-97 300	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-3 564	-6 975	-21 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-398 678	-555 072	-291 000	-2 341 650
Forsikringer		-132 758	-125 299	-130 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-459 965	-427 269	-459 000	-464 000
Energi/fyring		-82 661	-62 612	-150 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 526	-213 370	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-250 240	-94 458	-275 000	-256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 720 804	-1 651 702	-1 730 665	-3 733 315
DRIFTSRESULTAT		215 357	290 074	209 335	-1 594 315
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 165	1 963	0	0
Finanskostnader	12	-5 046	-5 245	-5 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 881	-3 282	-5 000	-57 000
ÅRSRESULTAT		211 476	286 792	204 335	-1 651 315
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		211 476	286 792		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 092	5 410
Forskuddsbetalte kostnader		188 157	179 735
Energiavregning		0	10 924
Driftskonto OBOS-banken		738 478	369 308
Sparekonto OBOS-banken		53 804	53 546
SUM OMLØPSMIDLER		985 531	618 923
<hr/>			
SUM EIENDELER		985 531	618 923
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		667 235	455 759
SUM EGENKAPITAL		667 235	455 759
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 271	19 360
Leverandørgjeld		42 789	143 804
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Energiavregning	13	202 664	0
Annen kortsiktig gjeld	14	48 572	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		318 296	163 164
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		985 531	618 923
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021

Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Kjell Tore Hogstad/s/

Veslemøy Lode/s/

Bjørn Bolstad Skjelbred/s/

Kaja Bye Svartveit/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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel felleskostnader leiligheter	1 472 844
Garasje	176 400
Andel felles bredbånd avtale	135 168
Andel felles TV avtale	114 048
El-bil lader, storbruker	25 500
El-bil lader, normalbruker	24 400
Avregning strøm el-bil	-14 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 934 136

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo Bysykkel, lån av strøm	2 025
SUM ANDRE INNETEKTER	2 025

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 565
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 565



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 2019/2020, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 15 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 724.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 564
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 564
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-237 406
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-7 613
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 902
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 415
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-18 348
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 994
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-26 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 678
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 036
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-215 929
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 965
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
-----------	------

Container	-11 619
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
-----------------------------	--------

Lyspærer og sikringer	-2 409
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-204 540
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-117
--------------------------	------

Trykksaker	-1 727
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-15 000
-------------------------------	---------

Porto	-1 458
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 095
--------------------	--------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-250 240**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	554
Andre renteinntekter	83
SUM FINANSINNTEKTER	1 165

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-46
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-5 046

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-534 796
SUM INNTEKTER	-534 796

KOSTNADER

Techem	28 144
Fjernvarme	303 988
SUM KOSTNADER	332 132

SUM ENERGIAVREGNING **-202 664**

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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-48 572
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 572



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post Styret har epost valerengata22@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7183519. 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 Eiendomsforvaltning AS 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 dersom 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 lekkeplassutstyr. 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.

Energimerking

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



Sak 5

Oppdatering av vedtekter i samsvar med ny lov om eierseksjoner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter vedtas.

Vedlegg

1.5892 Vålerenggata 22 Sameie - Revidert 28.02.2021.pdf



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

VEDTEKTER

for

Vålerenggata 22 Sameie org. nr. 998 801 222

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte dd.mm.åååå i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter 16.12.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vålerenggata 22 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.12.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 232 bnr. 274 i Oslo kommune.

(2) 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

- Bod
- Terrasse
- Parkeringsplass der dette er spesifisert for den enkelte seksjon

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3-2 Fellesareal og bruk av eiendommen

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

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. Det er ikke tillatt å sette opp privat TV/radio-antenne uten styrets samtykke.

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 og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. 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.

I hvert bygg er det ett inngangsparti og trappeløp som kun betjener 2 av seksjonene. Selv om arealet i seksjoneringsbegjæringen er definert som fellesareal skal følgende seksjoner ha eksklusiv bruksrett:

Seksjon 9 og 10 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 21.
Seksjon 18 og 19 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 19.
Seksjon 24 og 25 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 17.
Seksjon 32 og 33 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Vålerenggata 22.
Seksjon 38 og 39 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 15.
Seksjon 43 og 44 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 13.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) 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 disponerer 44 parkeringsplasser. Av disse ligger:

- 42 som fellesareal i kjeller
- 2 som fellesareal utendørs

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i parkeringskjeller.

(2) Det fremgår av egen liste og private kjøpskontrakter hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av listen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Bruksrett til biloppstillingsplass i parkeringskjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon eller fra og med ikrafttredelse av gjeldende eierseksjonslov (01.01.2018) iht. esl § 67.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Bruksretten kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboerne i sameiet.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er tilrettelagt for lading av el-bil til samtlige plasser i garasjekjelleren. En seksjonseier kan tilkoble seg anlegget etter samtykke fra styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Ved et slik bytte av parkeringsplass, skal den som krever bytte, være ansvarlig for at den som må bytte parkeringsplass blir kompensert for alle påkostninger som er gjort på parkeringsplassen, som for eks ladepunkt, heis for skiboks o.l. Kompensasjonen skal ikke tilbakebetales ved et bytte tilbake til opprinnelig parkeringsplass

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) 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.

- (1) 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.
- (2) 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

(3) 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.

(4) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

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

(3) Utgifter til kabel-TV og andre tilsvarende produkter (internett m.m.) faktureres med likt beløp på hver enkelt seksjon.

(4) Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av inngangsparti og trappeløp hvor enkelte seksjoner har midlertidig enerett, jf. 3-1 (8), skal fordeles likt mellom rettighetshaverne.

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

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) 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.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) 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.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-2 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

(5) 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.

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) 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

(4) 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

(1) 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.

(2) 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 seksjonseierens 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.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) 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

- (1) 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.
- (2) 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

- (1) 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.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) 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.
- (4) 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

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

(4) 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

(1) 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 uttale seg.

(2) 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.

(3) 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

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og 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

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

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

(3) 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

(1) 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.

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



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

- 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

(3) 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

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og 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.

(2) 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

(1) 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.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

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

(1) 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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.



Forslag til nye vedtekter for Vålerenggata 22 Sameie

- 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 eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 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.

11-4 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.



Sak 6

Seksjonering av parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret utreder spørsmålet om seksjonering av parkeringsplassene fra å være fellesareal til å bli tilleggsarealer til den enkelte leilighet, og legger frem forslag til vedtak på neste generalforsamling

Forslag til vedtak

Styret utreder spørsmålet om seksjonering av parkeringsplassene fra å være fellesareal til å bli tilleggsarealer til den enkelte leilighet, og legger frem forslag til vedtak på neste generalforsamling .



Sak 7

Oppdatering av ordensreglementet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Følgende endringer foreslås for oppdatering av ordensreglementet:

A) Nytt avsnitt under punkt 2, om røyking

B) Nytt avsnitt under punkt 16 om gjesteparkering

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i ordensreglementet vedtas.

Vedlegg

1. Ordensregler for Sameiet VG22 versjon Feb 2021.pdf



HUSORDENSREGLER FOR VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

(oppdatert Februar 2020)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Vålerenggata 22.

1) Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2) Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Unngå for eksempel støyende oppussingsaktiviteter sent på kvelden. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Det skal vises hensyn ved røyking på sameiets område, på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

3) Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsats. Dette gjelder også i og under de utvendige betongtrappene opp til rekkehusleiligheter med inngang i 3. etasje. Trapper og svalgang fungerer som rømningsveier og evakuering skal kunne skje uten hindringer. Seksjonseier plikter å rette seg etter styrets instruks om å fjerne eiendeler fra fellesområdene.

4) Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, garasjeanlegg, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal sorteres i tråd med kommunens ordning for kildesortering og legges i avfallskontainere for restavfall/plast/matavfall. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallskontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i kontainerne skal det oppbevares i husstanden til kontainerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte kontainere.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5) Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Styret oppfordrer til at skilt i hvitt eller grått benyttes. Slike skilt kan for eksempel bestilles fra www.posten.no



6) Solskjerming

De som ønsker markiser til uteplass og takterrasser: Markiser bestilles via Markisemannen (www.markisemannen.no) – stoff/farge: 407/151 screenduk mørk grå.

7) Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Skilt eller reklame må være i tråd med skiltvedtektene for Oslo kommune. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

8) Endringer av bygg

Seksjonseiere som ønsker å gjøre endringer på bygningene må søke styret om dette. Søknad må inneholde skisse til ønsket endring, samt opplyse om korrekte mål for den ønskede endringen. Dersom styret innvilger søknaden er det seksjonseier som selv må kontakte Plan- og bygningsetaten og avklare søknadsplikt, samt sende søknad til behandling for søknadspliktige tiltak. Tiltak kan ikke oppføres i strid med styrets og/eller Plan- og bygningsetatens beslutninger.

Ved ønske om fastmonterte ekstra glasskillevegger til balkonger og takterrasser skal dette bestilles fra firmaet Windoor – i tråd med materialer og farger/utforming som er angitt i sameiets avtale med Windoor. Seksjonene dekker utgiftene til slike vegger fullt ut selv.

9) Dyr

Dyreiere må sørge for at dyr(ene) ikke er til sjenanse for andre. På fellesområdene gjelder Oslo kommunes regler for båndbruk for hund.

10) Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11) Felles signalanlegg

For at felles signalanlegg for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV mm) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Eventuell parabolantenne må monteres under rekkverkshøyde på terrasse/balkong.

12) Brannforebyggende sikkerhet

Styret plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og minst en røykvarsler i hver enkelt seksjon. Styret er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på røykvarslere knyttet til felles brannsikring minst en gang per år. Øvrig brannsikring utover felles røykvarslere og sprinkelanlegg, er den enkelte seksjonseiers ansvar



13) Grill

All bruk og oppbevaring av grill må skje på forsvarlig måte. Unngå brannfare, eksplosjonsfare og plagsom røyk/os til naboen. Trekullgrill, vedfyrt bålpanne eller lignende kan ikke benyttes på takterrassene på grunn av brannfare, jf. anbefalingene fra brann- og redningsetaten i Oslo.

Oppbevaring av gassflasker i kjeller (dvs. i garasjedodene eller garasjen) er ikke tillatt, jf. forskrift om håndtering av farlig stoff. Det er også begrenset hvor mye gass det er tillatt å oppbevare per boenhet. De som skaffer seg gassgrill må sette seg inn i regelverket som gjelder oppbevaring av gass for å unngå eksplosjonsfare 1).

14) Sykkelbod

Alle brukere av sykkelboden skal bidra til å holde nødvendig orden i boden. Sykkelboden skal brukes til parkering av sykler. Akebrett, ski og annet sportsutstyr må plasseres i annen bod.

15) Garasje plasser

Garasjeanlegget er laget for parkering av biler. Det skal ikke oppbevares gjenstander i garasjen som ikke defineres som bilrelaterte gjenstander, i henhold til Brannvesenets definisjoner. Som bilrelaterte gjenstander defineres : Skiboks og ett sett dekk med felger. I tillegg kan kano/kajakk oppbevares når det monteres en heisanordning, slik at disse blir hengende oppunder taket. Alt annet skal oppbevares i bodene. Gjenstander som oppbevares i strid med ordensreglene kan bli fjernet av styret eller vaktmester.

16) Parkering foran sykkelbod

Sameiet disponerer området foran sykkelboden. Det er plass til to biler her. Disse plassene kan benyttes som gjesteparkering, i tråd med skiltmerking. Dersom seksjonseiere benytter disse parkeringsplassene jevnlig, vurderes det som brudd på husordensreglene.

Biler som parkeres på gjesteparkeringene skal skal utstyres med et Parkeringsbevis utarbeidet av sameiet. Det er den enkelte beboers ansvar at de bilene som parkeres på disse plassene merkes med parkeringsbeviset innen 10 minutter fra parkeringsplassene tas i bruk

17) Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

18) Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



*1) Det finnes gode råd om brannsikkerhet ved bruk av gass på nettsidene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap; <http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Farlige-stoffer/Privat-bruk-av-gass-gassvetterreglene/> Regelverket finnes på <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20090608-0602.html>



Sak 8

Ekstraordinær innbetaling for å dekke kostnader til beising

Forslag fremmet av: Kristian Svartveit

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne foreslå at vi betaler inn nok til å unngå lån for beising. Renter på lån til sameie er gjerne dobbel pris av lån den enkelte har. Med en frist ut året vil alle kunne avtale et noen måneders avdragsfrihet på eget lån slik at den økonomiske belastningen skal være mulig å bære for alle.

Forslag til vedtak

I løpet av 2021 innbetales det etter eierbrøk nok til å dekke kostnader ved beising slik at sameiet slipper dyre renter på et lån.



Sak 9

Felleshage og møteplass i skråningen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret setter i gang en prosess med å søke Plan – og bygningsetaten om en mulig støttemur for å fylle ut skråningen med jord og etablere gress/platting til en møteplass og kjøkkenhage med muligheter for grill/pizzaovn/bålpanne, pallerkarmen m.m. Skulle tiltak om støttemur ikke bli godkjent av kommunen, vil styret vurdere andre muligheter for å utnytte plassen.

Budsjett:

Byggekostnader med støttemur og utfylling av stein og jord: 500 000 inkl. Mva.*

Beplantning: 50 000*

Oppbygging av sittebenker og bord på dugnad, materalkostnader: 30 000

Diverse: 20 000

Totalt: 600 000 kr.

Budsjettet må anses for et anslag. Pris på byggekostnader er hentet inn fra tre ulike anleggsgartnere. To har vært på befaring og en har vurdert etter kart og bilder. Her varierer pris fra 400-600 +mva. Pris på hjelp med byggesøknad, dersom påkrevet er usikkert, og kommer i tillegg.

Finansiering:

Vi kan søke OBOS om penger til rehabilitering av uterom som støtter tiltak som støttemur, max 300 000. Styret har allerede søkt Oslo kommune om penger til grønne midler/dyrking og urbant landbruk (Bydel gamlebyen) og 99 000 (Oslo).

Gode muligheter for å få støtte fra begge steder. Vi passer søkekriteriene i alle pottene godt.

Hvis flertall for at dette er noe sameiet vil gjøre:

To alternativer til finansiering:

1) Vi øker felleskostnadene med en nedbetalingsplan hvor kostnadene dekkes inn med et mindre lån.

2) Hver boenhet deler kostnadene etter sameiebrøken.

Gjennomføring: Styret nedsetter en ansvarlig i styret, som samler frivillige i en arbeidsgruppe til å drive fram prosjektet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å igangsette arbeide med å bygge støttemur og utfylling av plassen, forutsatt at styret søker om støtte gjennom Obos og andre tilgjengelige grønne midler.



Styret skal vurdere flere løsninger for tilbakebetaling hvor seksjonseierne kan velge å betale hele summen eller betale ned gradvis.

Dersom rammen for støttemur og utfylling går over 550.000 kroner (tilsvarer 12 500 kr per seksjon i snitt), eksklusivt tilskudd, må styret komme tilbake til årsmøtet og få ny godkjenning.



Sak 10

Valgt av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 styremedlem for 1 år og 1 varamedlem for 1 år. Veslemøy Lode (styremedlem) er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kaja Bye Svartveit

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tommy Wika Jensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Gudrun Lægreid

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Majken Helen Evensen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.