



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 197 608	1 897 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 197 608</b>	<b>1 897 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 016 554	2 096 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 016 554</b>	<b>2 096 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-818 946</b>	<b>-199 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 732	15 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 732</b>	<b>15 154</b>
Annen finanskostnad		93 127	7 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 127</b>	<b>7 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 395</b>	<b>7 298</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-880 341	-191 851
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 210	69 451
Sum fordringer		74 210	69 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 810	469 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 810	469 012
Sum omløpsmidler		549 019	538 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 064 253	183 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 064 253</b>	<b>-183 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 064 253</b>	<b>-183 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 464 143	497 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 464 143</b>	<b>497 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 464 143</b>	<b>497 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 738	169
Leverandørgjeld		111 710	201 126
Annen kortsiktig gjeld		24 682	23 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 130</b>	<b>224 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 613 273</b>	<b>722 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517260

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 977 216 613  
SAMEIET PARKGÅRDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 197 608	1 897 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 197 608</b>	<b>1 897 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 016 554	2 096 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 016 554</b>	<b>2 096 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-818 946</b>	<b>-199 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 732	15 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 732</b>	<b>15 154</b>
Annen finanskostnad		93 127	7 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 127</b>	<b>7 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 395</b>	<b>7 298</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-880 341	-191 851
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>



Organisasjonsnr: 977 216 613  
SAMEIET PARKGÅRDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 210	69 451
Sum fordringer		74 210	69 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 810	469 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 810	469 012
Sum omløpsmidler		549 019	538 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 064 253	183 912
Sum opptjent egenkapital		-1 064 253	-183 912



Sum egenkapital	-1 064 253	-183 912
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 464 143	497 808
Sum annen langsiktig gjeld	1 464 143	497 808
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 464 143</b>	<b>497 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 738	169
Leverandørgjeld	111 710	201 126
Annen kortsiktig gjeld	24 682	23 273
Sum kortsiktig gjeld	149 130	224 568
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 613 273</b>	<b>722 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>549 019</b>	<b>538 463</b>



Organisasjonsnr: 977 216 613  
SAMEIET PARKGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

#### Note

4

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

#### Opplysninger om:

Medlemmer av:

#### Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5513  
Parkgården Sameiet



## Velkommen til årsmøte i Parkgården Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 16:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5513>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkgården Sameiet



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Geir Skarbø (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Mari K. Haarstad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

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.

**Vedlegg**

1. 5513 - Årsrapport og regnskap.pdf

2. 5513 - Oversikt vedlikehold.pdf

3. 5513 - VEDTEKTER.pdf

4. 5513 - HUSORDENSREGLER.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Sundrehagen  
(Gjenvalg)

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Firhana Charania-Moursund  
(Gjenvalg)
- Kari K. Haarstad  
(Gjenvalg)



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erle Engmark  
(Ny 2024)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eivind Sundrehagen	Hegdehaugsvn 23
Styremedlem	Firhana Charania-Moursund	Hegdehaugsvn 23
Styremedlem	Mari Kristine Haarstad	Frydenlundgata 7
Varamedlem	Grete Paulsen	Grefsenkollvn 12 De

### Kontaktinformasjon

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Parkgården Sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner.

Parkgården Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977216613, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 87

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Parkgården Sameiet har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Hegdehaugsveien 23 er et bygg fra 1902, som ble totalrehabilitert i 1989. Bygget er oppført på Gul liste.

Styrets hovedoppgave er å sørge for en forsvarlig drift av sameiet. Styret har også beslutningsmyndigheten over vedlikeholdet; det inkluderer bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak og fasade, felles rør- og ledninger og andre fellesinstallasjoner, samt alt fellesareal. Full utskifting av vinduer med karm og ytterdører, samt vedlikeholdet av balkongkonstruksjonen herunder ansvaret for membranen som er en del av bygningens klimaskall.

I perioden siden forrige årsmøte har styret fortsatt arbeidet med planlegging og iverksetting av nødvendig vedlikehold. Målet er at de delene av bygget som ikke har blitt rehabilitert eller modernisert på over 20 år skal gjennomgås.

Gjennom våre leverandører utføres jevnlig inspeksjoner av teknisk utstyr som heis, brannalarmanlegg, ventilasjonsanlegg og elektrisk anlegg.

Gjennomførte arbeider i løpet av hele den ordinære perioden:

- Brannvern – Norsk Brannverns årlige gjennomgang av bygget ble foretatt i januar 2024. Det var 11 leiligheter som ikke ble godkjent, noe som er en dramatisk økning fra de to foregående kontrollene. I år besluttet styret derfor å sørge for at de leilighetene som ikke ble godkjent fikk pulverapparat og røykvarsler levert på døra fra Norsk Brannvern AS, for så å bli fakturert av sameiet i etterkant. Styret minner igjen om at den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for å vedlikeholde slokkeutstyr jf. Sameiets vedtekter 4-1 (2c)
- Brannteknisk tilstandsanalyse: Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse (tilfredsstillende analysenivå 1 i NS3424). Den påpeker også hvor viktig det er at rømningsveier hodes frie og at fellesganger utenfor heis kan ikke benyttes for oppbevaring av skostativ, sykler, barnevogner ol....
- Hovedtavle (EL): Byggets hovedtavle, i kjelleren, som var fra 1988 ble byttet i april.
- Teknisk tilstandsrapport for bygget og pågående fasadearbeider: OPAK som leverer rådgivningstjenester innen bygg ble leid inn i 2021, for å gjennomføre en tilstandsvurdering av bygningsmassen som grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan som strekker seg over en 10-årsperiode. Planen gir oss en prioritering av vedlikeholdsarbeider på både kort og lang sikt og vil være et verktøy for styrearbeid i mange år framover.

Konklusjonen fra de undersøkelsene sameiet gjennomførte i forrige styreperiode var at fasade mot gate måtte rehabiliteres før bakgårdsfasaden m/ svalganger. Styret bad OPAK om bistand til utarbeidelse av kravspesifikasjon, innhenting av tilbud og utvelgelse av leverandør før inngåelse av kontrakt. Kontrakt med Thorendal AS ble signert i fjor sommer, og vi hadde håpet å kunne starte opp arbeidene høsten 2023. Utskifting av vinduer er søknadspliktig og Oslo kommune aksepterte ikke sameiets ønske om å bytte til moderne vinduer (tilsvarende utseende), men vi ble pålagt å skifte ut til «antikvariske vinduer» fordi gården er fra 1902 og står oppført på Gul liste. Da disse søknadsrundene tok svært lang tid besluttet styret i samråd med OPAK, å utsette oppstart av arbeidene til våren. Arbeidene er nå endelig i gang, og vinduene i 2.-4. etg byttes ila juni.

- **Ventilasjonsanlegget:** Opak har anbefalt at sameiet kartlegger kjøkkenventilatorer i alle leiligheter; kjøkkenvifter med mekaniske vifter kan skape ubalanse i avtrekket for alle som er koblet på ventilasjonskanalen. I hht til sameiets vedtekter 3-1 (6) er dette kun lov til å benytte ventilatorer som er beregnet på sentralventilasjon med filterinnsats og spjeld i stedet for motor. Dersom motorisert hette med skal installeres må denne være frakoblet sentralt anlegg. Kartleggingen som ble gjennomført på høsten avdekket at 23 av 43 boenheter hadde ventilator som ikke er lov ihht sameiets vedtekter. Seksjonseierne har fått pålegg om utskifting til «godkjent» ventilator innen 1. mai 2024. Noen har etterkommet denne oppfordringen. De som imidlertid ikke har forholdet seg til sameiets pålegg om å bytte ventilator innen 1. mai vil bli fulgt opp.

Ivaretagelse av bygget og ett godt bomiljø er avhengig av at alle forholder seg til sameiets Husordensregler og Vedtekter. Styret ser at det er nødvendig å minne seksjonseiere om å gjøre seg kjent med sameiets Husordensregler og Vedtekter. Seksjonseiere som leier ut sin(e) seksjon er ansvarlig for at leietaker også forholder seg til disse.

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeider med rehabilitering av heiser, samt maling av oppganger som ikke var hensyntatt i budsjettet for 2023.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 399 889,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkgården Sameiet.

### **Lån**

Parkgården Sameiet har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKGÅRDEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og foretningførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og foretningfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS er norsk aksjeselskap, er delstat eier av BDO International Limited, et kapitalisert selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i 28 enkelte land. Foretaksregisteret: NO 893 686 658 MVA.

Side 1 av 2



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

### **BDO AS**

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET PARKGÅRDEN**  
**ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 608	1 892 577	2 195 000	2 310 000
Andre inntekter	3	3 000	4 868	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 197 608</b>	<b>1 897 445</b>	<b>2 195 000</b>	<b>2 310 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-14 100	-14 100
Styrehonorar		0	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	4	-11 232	-12 886	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-101 095	-97 195	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	5	-146 887	-145 456	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-1 487 647	-543 648	-230 000	-270 000
Forsikringer		-258 827	-218 159	-240 000	-283 000
Kommunale avgifter	7	-400 487	-340 573	-388 700	-456 500
Energi/fyring		-219 754	-308 787	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 714	-237 904	-250 000	-270 000
Andre driftskostnader	8	-132 909	-191 986	-115 000	-133 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 016 554</b>	<b>-2 096 593</b>	<b>-1 774 800</b>	<b>-1 971 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-818 946</b>	<b>-199 149</b>	<b>420 200</b>	<b>338 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	31 732	15 154	0	0
Finanskostnader	10	-93 127	-7 856	0	-114 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 395</b>	<b>7 298</b>	<b>0</b>	<b>-114 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-880 341</b>	<b>-191 851</b>	<b>420 200</b>	<b>224 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	0		
Fra opptjent egenkapital		-880 341	-191 851		
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		0	0		



## SAMEIET PARKGÅRDEN ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 899	7 995
Forskuddsbetalte kostnader		67 311	61 456
Driftskonto OBOS-banken		368 922	468 340
Sparekonto OBOS-banken		105 887	672
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		-1 064 253	-183 912
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 064 253</b>	<b>-183 912</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 464 143	497 808
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 464 143</b>	<b>497 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 682	23 273
Leverandørgjeld		111 710	201 126
Påløpte renter		10 094	169
Påløpte avdrag		2 644	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 130</b>	<b>224 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>549 019</b>	<b>538 463</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024  
Styret i Sameiet Parkgården  
Eivind Sundrehagen/s/      Mari Kristine Haarstad /s/      Firhana Charania-M /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.

## ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 789 800
Lokaler	404 808
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 194 608</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler, manuell faktura	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 000</b>

## NOTE: 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 232.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Prosjekt fasade, Opak AS	-118 622
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
Søknad utskifting vinduer, Oslo kommune	-19 840
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-146 887</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeid, Altmuliggutta Totalrehabilitering AS	-581 596
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-581 596</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-16 597
Drift/vedlikehold VVS	-4 141
Drift/vedlikehold elektro	-27 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 209
Drift/vedlikehold heisanlegg	-739 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 964
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 836
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 487 647</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 842
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-207 518
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-400 487</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 425
Vaktmestertjenester	-56 640
Vakthold	-6 310
Renhold ved firmaer	-36 552
Andre fremmede tjenester	-1 011
Andre kontorkostnader	-25 024
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 958
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-132 909</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	822
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 128
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>31 732</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-93 127</b>

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Delutbetaling 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 192	
Nedbetalt i år	33 665	
		-1 464 143
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 464 143</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89987909. 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](mailto: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.



## Rapportert vedlikehold og rehabilitering if. årsmeldinger

<b>1992</b>	Sopp i kjeller utbedret	
<b>1993</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
<b>1994</b>	Vaskekjeller malt Lysjakter mot gaten restaurert i desember Sparetiltak strøm iverksatt: energisparepærer	
<b>1995</b>	Tilstandsrapport for H23 m/ 10 års vedlikeholdsplan (NITO Takst, Jens Haga)	
<b>1996</b>	Utbedre soppskade i kjeller ihht til tilstandsrapport (lavTOX AS)	I mai falt det stein ned fra balkong i Parkv. Besiktning av balkonger viste store skader, slik at det var nødvendig med snarlig opprustning/utskifting av samtlige balkonger (PA Entreprenør) utført vårhalvår
<b>1997</b>	Utskifting av samtlige balkonger Fasade mot gaten rehabilitert ifb med at nødvendig arbeid med balkonger ble utført	
<b>1998</b>	Vinduer i 5 etg. malt Heiskeupe pusset opp Ny vaskemaskin og tørketrommel	
<b>1999</b>	Oppussing/maling av bakgård Reparasjon av fliser i inngangsparti	Rivning av bærevegg i næringsseksjoner påfører huset deformasjonsskader
<b>2000</b>	To-veis kommunikasjon i heis etablert	
<b>2001</b>	Gavlvegg mot Parkveien rehabilitert	
<b>2002</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
<b>2003</b>	Ventilasjonsanlegg: motor og styringsmekanisme skiftet.	
<b>2004</b>	Rehabilitering av buevinduer i 5 etg Inngangsparti malt Ytterdør rehabilitert Vaskekjeller malt og oppgradert Reparasjon av ventilasjonsanlegg 1 (1-6 etg) Reparasjon av ventilasjonsanlegg 2 (kjeller) Vedlikeholdsavtale for begge ventilasjonsanlegg inngått	Konstatert råde i buevinduer mot Parkveien, begrenset skadeomfang mot Hegdehaugsveien
<b>2005</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	



<b>2006</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
<b>2007</b>	Installasjon av overvåkingskamera Heiskeupe rehabilitert Skader på tak og takrenner reparert	
<b>2008</b>	Fuktskader kjellermedgang (øst) rehabilitert Luftavfukter i kjeller installert Mur i bakgård mot Grønnegata rehabilitert	
<b>2009</b>	Inngangsdør rehabilitert	
<b>2010</b>	Takrenner renset og reparert GSM-alarm installert i heis Rehabilitering av fasade 1. etg mot gate Lås i kjellerdører skiftet ut til nytt system	Automatikk i ventilasjonsanlegget defekt og Bravida anbefaler å skifte til nytt anlegg
<b>2011</b>	Rehabilitering av svalganger inkl trapp	Arbeidet ble foreslått av næringsseksjoner
<b>2012</b>	Oppussing av svalganger og oppganger	Vedlikeholdsavtale med malermester K. Langmo AS er mottatt og anbefalt av styret
<b>2013</b>	Mindre reparasjoner på ventilasjonsanlegget	
<b>2014</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
<b>2015</b>	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i> Nytt ventilasjonsanlegg installert Vaskekjeller rehabilitert. Ny lås installert Duepigger montert i 5 etg	Styret anbefaler: utskifting av dørrykkelsystem, nøkkelsystem (skallsikring) postkasser, brannvarslingsanlegg, vinduer i 5 etg.
<b>2016</b>	Rehabilitering av gavlvegg mot Rema 1000. Drenering samme sted	Utført og bekostet av Rema 1000
<b>2017</b>	Skiftet takpapp på flatt-tak mot Hegdehaugsveien Sokkeletasje bakgård og portrom malt utvendig	
<b>2018</b>	Takpapp på resten av taket byttet Vinduer mot Parkveien i 5 etg reparert. Takrenner med nye varmekabler byttet mot gaten Vinduer mot bakgården i K-leiligheter byttet 2-4 etg)	
<b>2019</b>	Kirsebærtreet i bakgård besiktiget og beskåret Trapp i bakgård reparert	Arbeidet ble utført av arborist Løse og ødelagte fliser er byttet



Nøkkelsystem byttet	
Nytt trådløst callinganlegg installert	Nytt system (Iloq) hvor her nøkkel har eget id-nr gir mulighet for å stenge adgang for hver enkelt nøkkel
Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner	Touchcom – med mulighet for RFID (chip) på hoveddør
Nye takrenner i 5 etg installert	Gjennomført av Norsk Brannvern iht til avtale
Nytt brannvarslingsystem installert i januar.	Har vært sak på div styremøter siden 2013
<b>2020</b>	Ny brannvarslingscentral fra Eutronica. Samtlige «brannvarslere» i bygget byttet (Ny service-avtale inngått)
Brannslukkingsutstyr i fellesområder montert	(Utført av Husfix AS.) Matte/løper i trapp er også skaffet for å bedre renholdet innover i bygget.
Nye rømmingsskilt /lys montert	
Hovedinngang pusset opp	
Rampe fra bakgård rehabilitert (universell utforming)	
<b>2021</b>	Oslo Brannsikring har foretatt branntetting i bygget. Særlig i kjeller var dette mangelfullt
Branntetting rundt i bygget	Gjennomført av Norsk Brannvern iht til avtale
Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner	Ny heisavtale inngått med Kone AS
Ny heisavtale inngått fra januar	Oljeskift og bytte av ventillokk
Reparasjon av heis	Gjennomført av Norel (mars 2021)
Kontroll av elektrisk anlegg ihht nek 405-3	Ledlys og sensorstyring etablert. Utført av Teknisk boligelektro AS.
Belysning i kjeller skiftet	Utført av Teknisk boligelektro AS.
Lamper i gjennomgang mot port skiftet	OPAK AS
Teknisk tilstandsrapport m 10 års vedlikeholdsplan	
<b>2022</b>	Gjennomført av Norsk Brannvern iht til avtale
Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner	Byttet fra gamle skrusikringer til automatsikringer. Utført av Teknisk boligelektro AS.
Bytte av fordelingskap 1-5 etg	
Installasjon av ny luftavfukter i bodområde i kjeller	
Lamper bakgårdsfasade byttet	
Utskifting av all fellesbelysning innvendig 2-5 etg	Utført av Teknisk boligelektro AS/Proff elektriker
Heis: Bytte av styringspanel	Utført av Kone AS
Soppsanering i kjeller	Utført av Polygon
<b>2023</b>	Gjennomført av Norsk Brannvern iht til avtale
Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner	Utført av Altmuliggutta AS
Rehabilitering av fellesganger 2-5 etg	
Utjevning (jording) av kabelbroer og soillrør	Utført av Proff Elektriker



<b>2024</b>	Reparert membran overgang fortau/husvegg mot Hegdehaugsveien	Utført av blikkenslager
	Rehabilitering heiskupe'	Utført av Kone AS
	Festet løse steiner i fasade mot bakgård (5 etg)	Utført med lift fra naboens bakgård
	Kartlagt kjøkkenventilatorer i alle boligseksjoner	
	Gjennomgang av brannsikring i alle seksjoner	Gjennomført av Norsk Brannvern iht til avtale
	Brannteknisk tilstandsanalyse (Analyse nivå 1 i NS 4224)	Utført av Norsk Brannvern
	Bytte av hovedtavle (el)	Utført av Proff Elektriker
	Rehabilitering av fasade har startet opp.	Prosjektleder: Opak, Entreprenør: Thorendal AS



Etablerte kombinerte

## VEDTEKTER

For

### Sameiet Parkgården, org. nr. 977 21 6613

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 28. april 1999 (siste endring 23. mars 2021)*

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Parkgården** er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28. juni 1989.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner gnr. Gnr 214 Bnr 87, Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 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. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,



Etablerte kombinerte

- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(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.

### **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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Inngrep i bærende konstruksjoner, herunder utskifting av slut eller åpning eller fjerning av bærevegger.

«Anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, utsetting av møbler eller andre endringer av sameiets fellesareal skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.»



Etablerte kombinerte

(6) Det er kun tillatt å installere og benytte kjøkkenhetter og ventilatorer beregnet for sentralventilasjon med filterinnsats og spjeld i stedet for motor. Motorisert hette med kullfilter kan installeres men frakoblet fra sentral anlegg.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(9) Bodene på sameiets fellesareal disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til bodene. Hver boligseksjon skal ha minst én og maksimalt to boder. Det fremgår av egen liste hvilken boligseksjon som er tilknyttet hvilken bod. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1).

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Utleie og/eller bytte av boder må alltid meldes til styret/forretningsfører.

### **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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 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
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



Etablerte kombinerte

h) rør, ledninger, sikringsskap 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. 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.

(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.

## **5-1 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.



Etablerte kombinerte

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) 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.

### **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 sameiebrøk.



Etablerte kombinerte

## 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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(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.



Etablerte kombinerte

(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**

(1) 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.

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

## **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.



Etablerte kombinerte

(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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(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.



Etablerte kombinerte

(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

- 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.



Etablerte kombinerte

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.

#### **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.



Etablerte kombinerte

## 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 forsikringssselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 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.



Etablerte kombinerte

12

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg 3

33 av 41

5513 - VEDTEKTER.pdf



Etablerte kombinerte

13

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg 3

34 av 41

5513 - VEDTEKTER.pdf



## SAMEIET PARKGÅRDEN

---

Husordensreglene endret Årsmøtet 13.03.18 og 25.03.19



### HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKGÅRDEN SE

#### 1. INNLEDNING

- 1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
- 1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til i sameiets vedtekter.
- 1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

#### 2. FELLESAREAL

- 2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
  - 2.2. Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.
- 2.3. Fellesarealene i Sameiet Parkgården, herunder svalgangene og bakgården er røykfri sone. Balkonger og terrasser er privateide og omfattes ikke av bestemmelsen.
- 2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel.
  - 2.5. Det er forbudt å parkere i motoriserte kjøretøy, tilhengere ol bakgården. Sykler plasseres på anviste plasser i bakgården, eller i avlåst rom for sykkelparkering.
- 2.6. Det er forbudt å koble private elektriske anlegg til strømuttak som er i fellesområder.
- 2.7 Forurensing av eiendommen inkludert gårds plass, portrom og andre fellesrom er forbudt.

#### 3. FASADE

- 3.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.



## SAMEIET PARKGÅRDEN



### 4. BALKONGER/TAKTERRASSE

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser, o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene

4.2. Beboerne må sørge for at balkong/takterrasseslukene ikke er tette.

4.3 Beboerne plikter å fjerne snø og is fra balkongene og verandaene. Hvis det ikke gjøres blir seksjonseier ansvarlig for skade som måtte oppstå.

4.4. Intet må kastes ned fra balkongene.

4.5. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkongene og vinduer.

### 5. INDRE VEDLIKEHOLD

5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens fellesnedløp, klosett, servanter og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

5.3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

### 6. INNGANGSDØRER

6.1. Sameieren plikter også å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel samt sørge for at døren er merket med leilighetens nummer.

6.2. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne, branntilsyn o.l.

6.3. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

### 7. BRUK AV LEILIGHETENE

7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

7.2. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.



## SAMEIET PARKGÅRDEN

---



### 8. RO OG ORDEN

8.1. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt kl. 16.00 - 18.00 og kl. 23.00 - 07.00 på hverdager.

### 9. SKILT

9.1. Sameier må henvende seg til styret for å få riktig navn på callinganlegg og tilgang til app. Sameier bestiller selv postkasseskilt etter mal besluttet i sameiet. Dette skal kjøpes hos Norsk Skilt AS

### 10. ANTENNE

10.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg/fibernet. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

10.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

### 11. KJELLER

11.1. Hver seksjon har fått anvist én kjellerbod med leilighetsnummer. Sameiets miste leiligheter (a og b, f og g, h og j) har fått anvist ytterligere en bod i 1 etg (inngang fra kjellerinngang). Sameieren må også selv besørge renhold og bodbelysning, og holde boden låst.

11.2. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i kjellergangene. **Disse vil bli fjernet uten varsel.**

11.3 Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller annet materiale som kan være veggdyr- eller soppbefengt.

### 12. VASKEKJELLER

12.1 Fellesrom som vaskerom brukes av beboerne i tur og orden etter liste som ligger på vaskerommet, og som man skriver seg på.

12.2 Vaskerom skal rengjøres etter bruk. Dessuten skal tørketrommelens lofilter og vannbeholder tømmes.

### 13. SØPPELROM

13.1. Alt avfall skal sorteres etter Oslo kommunes standard og legges i søppelbeholdern. Alt søl omkring søppelbeholdere og i søppelrom må unngås, da det vil trekke til seg rotter og annet utøy.

13.2 Store esker o.l. må brettes sammen, før de kastes.

13.3 Store gjenstander og annet som skal kastes (vaskemaskiner osv.) må beboerne selv sørge for å få kjørt bort/ fjernet.



## SAMEIET PARKGÅRDEN

---



### 14. HUSDYR

14.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukere v eiendommen.

Dyrene må ikke luftes i bakgården. Båndtvang gjelder i gården. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

14.2. Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

### 15. UTLEIE

15.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.

5.2 Utleier plikter til enhver tid å opplyse forretningsfører eller styre om adresse og telefonnummer de kan treffes på.

15.3 Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier.

15.4 Ingen seksjonseier eller beboer kan påføre sameiet utgifter eller forpliktelser uten skriftlig forhåndstilsagn fra sameiets styre.

### 16. MELDEPLIKT

16.1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

### 17. ERSTATNINGSPLIKT

17.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

### 18. DISPENSASJONER

18.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

Oslo, 2. april 1996



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 5513 Selskapsnavn: Parkgården Sameiet

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Geir Skarbø (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Mari K. Haarstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Eivind Sundrehagen

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Firhana Charania-Moursund

Kari K. Haarstad

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Erle Engmark



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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