



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 164 400
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58
Forretningsadresse: v/OBOB Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		291 107	295 528
Sum inntekter		291 107	295 528
Kostnader			
Lønnskostnad		35 759	26 735
Annen driftskostnad		281 791	271 528
Sum kostnader		317 550	298 263
Driftsresultat		-26 442	-2 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	407
Sum finansinntekter		68	407
Annen finanskostnad		104	
Sum finanskostnader		104	0
Netto finans		-36	407
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 478	-2 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 478	-2 328
Årsresultat		-26 478	-2 328
Totalresultat		-26 478	-2 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 478	-2 328
Sum overføringer og disponeringer		-26 478	-2 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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			
Kundefordringer			268
Andre fordringer		13 333	6 026
Sum fordringer		13 333	6 294
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 462	98 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 462	98 139
Sum omløpsmidler		103 795	104 433
SUM EIENDELER		103 795	104 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 098	86 576
Sum opptjent egenkapital		60 098	86 576
Sum egenkapital		60 098	86 576
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		30 386	6 111
Skyldige offentlige avgifter		1 766	2 682
Annen kortsiktig gjeld		11 544	9 063
Sum kortsiktig gjeld		43 697	17 857
Sum gjeld		43 697	17 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 795	104 433



Til seksjonseierne i Sameiet Stockflethsgate 58

Velkommen til årsmøte, tirsdag den 17.04.18 kl. 18.00
Hos OBOS, Hammersborg Torg 1

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stockflethsgate 58 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Stockfletthsgate 58 avholdes
tirsdag den 17.04.18 kl. 18.00
Hos OBOS, Hammerborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedteker, se eget vedlegg for vedteker
- B) Innføring av husordensregler, se eget vedlegg for husordensregler
- C) Økning av husleie som en følge av bredbånd/kabel tv justering
- D) Dugnad
- E) Vurdering av tilstand vinduer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 4 april 2018

Styret i Sameiet Stockfletthsgate 58

Rune Andersen

Christina Øien

Petter Kvinge Tvedt



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Andersen	Rugveien 31
Styremedlem	Christina Øien	Stockfleths Gate 58 B
Styremedlem	Petter Kvinge Tvedt	Stockfleths Gate 58 B
Varamedlem	Magnus Rønningen	Stockfleths Gate 58 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Stockflethsgate 58

Sameiet består av 13 seksjoner.

Sameiet Stockflethsgate 58 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914164400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stockfleths Gate 58 A

Stockfleths Gate 58 B

Gårds- og bruksnummer:

221 230

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.

Sameiet Stockflethsgate 58 har en deltidsansatt vaktmester.

Det er ikke registrert sykefravær eller skader av betydning i 2017. Selskapet arbeider for likestilling av ansatte, herunder at arbeidet tilrettelegges for både menn og kvinner. Det foreligger ingen planlagte tiltak utover foreliggende ansettelsesforhold.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83647393. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseiers ansvar å besørge og bekoste reparasjon/utskifting.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av det siste året arbeidet med flere saker som omhandler generelt vedlikehold og iveratakelse av fellesarealer.

Det ble tidlig i 2017 byttet hovedbryter til sikringssskap i gården etter at strømmen gikk gjentatte ganger.

Videre har vi fulgt opp to vannskader som skjedde i løpet av 2017/2018. Disse hadde ingenting med det arbeidet som var utført av Proline Norge AS, ifm tidligere utførte prosjekt med bytte av solirør/bunnledninger. Sakene er avsluttet.

Styret har gått inn i ny avtale med Canal Digital som kabel tv og bredbåndleverandør med virkning fra 31.12.2017

I forbindelse med dette arbeidet ble det skader på det elektriske anlegget, hvorpå underleverandør er avkrevet erstatning for dette, noe som de har erkjent.



Foruten det har vi hatt flere utfordringer med GET i løpet av 2017, noe som har løst seg forholdsvis raskt. GET har tatt ansvaret og vi har fått kredittert månedleier for ulepemene dette medførte.

Det har vært ytterligere to innbrudd i kjelleren. Som en følge av innbrudd i 2016 har det i 2017 blitt installert "smekklåser" på begge kjellerdører og loftsdører.

Det har videre blitt justert ytterdører så langt det lar seg gjøre for å unngå at disse men enkelhet brytes opp.

Dørcallingsanlegg har vært utbedret to ganger.

Vannrør i kjeller har blitt etterisolert da disse lå helt åpne og skapte mye kondens og fukt i kjeller. Foruten det har det blitt installert avfukter i kjeller, noe som har resultert i vesentlig mindre luftfuktighet.

I tillegg har det vært arbeidet videre med mulig balkongutbygging.

Dette arbeidet pågår fremdeles og det foreligger pr.t ingen konkret løsning, men Magnus Rønningen informerer på årsmøtet.

Sameiet har også byttet forvaltningskonsulent, ut går Reidun Grodås, inn har Denan Zagorcic kommet. Et samarbeid som har fungert bra så langt.

Da vaktmester Kåre Rovik ble sykemeldt i 2018 har styret også fulgt opp han som ansatt i sameiet.

I 2018 har også styret revidert sameiets vedtekter da disse ikke samsvarte med ny eierseksjonslov og det er frist ut 2018 med å få orden på disse. Forslag fremmes som egen sak på årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 291 107,-.

Andre inntekter består av refusjon feilbelastning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 317 550,- mot budsjettert kr 280 324,-. Avviket skyldes i hovedsak arbeider bestilt av AS Watt vedrørende utskiftning av hovedbryter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 26 478,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **60 098,-**.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 31 500,- til løpende vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet økt med ca. kr 6000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stockflethsgate 58.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på en økning av innkrevningen til Kabel-tv/Bredbånd på kr 74,- per leilighet per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stockfletthsgate 58

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stockfletthsgate 58s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 6. april 2018
BDO AS

**7458 - SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	285 396	255 972	285 000	293 000
Andre inntekter	3	5 711	39 556	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		291 107	295 528	285 000	293 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 759	-26 735	-25 558	-24 937
Styrehonorar	5	-12 000	0	0	-12 000
Revisjonshonorar	6	-7 291	-6 200	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-40 920	-39 833	-41 000	-41 500
Konsulenthonorar	7	-5 531	-3 688	0	0
Drift og vedlikehold	8	-72 176	-49 808	-40 000	-31 500
Forsikringer		-44 615	-42 557	-47 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-63 965	-63 972	-63 966	-68 300
Energi/fyring		-5 559	-8 606	-5 000	-5 000
Kabel-/TV-anlegg		-19 672	-25 294	-26 000	-33 372
Andre driftskostnader	10	-22 060	-31 571	-25 300	-23 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-317 550	-298 263	-280 324	-297 409
DRIFTSRESULTAT		-26 442	-2 735	4 676	-4 409
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68	407	0	0
Finanskostnader	12	-104	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36	407	0	0
ÅRSRESULTAT		-26 478	-2 328	4 676	-4 409
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-26 478	-2 328		



7458 - SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 026
Kundefordringer		0	268
Kortsiktige fordringer	13	13 333	0
Driftskonto OBOS-banken		89 137	96 259
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 029	1 586
Sparekonto OBOS-banken		296	294
SUM OMLØPSMIDLER		103 795	104 433
<hr/>			
SUM EIENDELER		103 795	104 433
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		60 098	86 576
SUM EGENKAPITAL		60 098	86 576
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 437	6 460
Leverandørgjeld		30 386	6 111
Skyldig til offentlige myndigheter	14	1 766	2 682
Annen kortsiktig gjeld	15	2 108	2 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 697	17 857
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 795	104 433
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, ~~4/4~~ 2018,
Styret i Sameiet Stockfletthsgate 58

Rune Andersen

Christina Øien

Petter Kvinge Tvedt

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	249 216
Trappevask	10 800
Kabel-TV	25 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	285 396

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon feilbelastning	5 711
SUM ANDRE INNETEKTER	5 711

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 860
Påløpte feriepenger	-2 108
Arbeidsgiveravgift	-4 366
Yrkesskadeforsikring	-425
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 759

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 12 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 291.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 531
SUM KONSULENTHONORAR	-5 531

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 450
Drift/vedlikehold VVS	-11 030
Drift/vedlikehold elektro	-46 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 012
Kostnader dugnader	-1 477
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 176

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 131
Feieavgift	-2 013
Renovasjonsavgift	-22 822
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-63 966

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 995
Renhold ved firmaer	-15 522
Trykksaker	-131
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 207
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 060

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-58
SUM FINANSINNTEKTER	68

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	-104

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	13 333
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 333

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

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 029
Skyldig arbeidsgiveravgift	-737
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 766

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 108



Vedlegg INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedteker

Sett i lys av ny eierseksjonslov så anbefaler styret justering av eksisterende vedtekter slik at de samsvarer med nytt lovverk.

Se eget vedlegg for nytt forslag, hvor alle endringer er merket med rødt.

Forslaget krever 2/3 flertall.

B) Innføring av husordensregler

Da sameiet ikke har vedtatt egne husordensregler anbefaler styret at dette innføres. Dette både for å kunne gi felles føringer og skape et best mulig sameie, men også for å kunne klare å imøtekomme HMS krav og brannforskrifter.

Se eget vedlegg for forslag.

Forslaget krever alminnelig/simpelt flertall.

C) Økning av husleie som en følge av bredbånd/kabel tv justering

Som en følge av utvidet tilbud og endring av kabel tv til å innbefatte både kabel tv og bredbånd, er budsjettet for 2018 vurdert ut ifra en økning på kr 78 pr. Seksjonseier som har bredbånd/kabel tv knytning.

Forslaget krever alminnelig/simpelt flertall.

D) Dugnad

Tidspunkt for dugnad må avklares. Det samme gjelder planlagte arbeider. Styret kommer med et forslag til tid, primært den samme tiden som det Rivertzke kvartalets gjennomføring.

Forslaget krever alminnelig/simpelt flertall.

E) Vurdering av tilstand vinduer

Det ble 1.1. 2018 en endring i eierseksjonsloven hva gjelder blandt annet vinduer og vedlikehold/utskifting av dette.

Styret mener at dagens vinduer holder en akseptabel standard, men at sameiet på sikt må bytte de.

Det fremmes derfor et forslag til årsmøtet hvor:

«styret ber om tillatelse til ila 2018/2019 å benytte takstmann til å definere levetiden på vinduer, i den hensikt å i løpet av en 5-7 års periode å planlegge bytting av vinduer i hele sameiet. Vinduene i dag er fra samme års og er å regne som like gamle, med tilsvarende lik slitasje».



En eventuell bytting av vinduer gjennomføres isåfall samlet for hele sameiet og vil i fremtiden medføre en kostnadsøkning for den enkelte. Dette enten i form av økt husleie, eller et innbetalt engangsbetrag fra den enkelte seksjonseier.

Alternativt kan det bygges opp et vedlikeholdsfond, men dette vil igjen bety økt husleie. Skal en slik vedlikeholdsfond være av en viss virkningsgrad må husleien isåfall økes betraktelig fra dagens nivå. Dette er ikke noe dagens styre anbefaler.

Forslaget krever alminnelig/simpelt flertall.

- F) Maling av inngangsdører til seksjoner, ev. vegger i oppgangene**
Det er et ønske om å male yttersiden av inngangsdører til seksjonene, samt vegger i oppgangene.
Forslag til farge på dører er samme gråtone som er nederst på veggene i oppgangen (åpent for andre forslag).
Styret ber om tillatelse til å gjennomføre tiltak innenfor en gitt prisramme.

Forslaget krever alminnelig/simpelt flertall.



VEDTEKTER for SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiets navn er Sameiet Stockflethsgate 58.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

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

Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre, som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn. Styrets godkjennelse må foreligge før innflytting/overdragelse skjer.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

Forslag til ny tekst:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre, som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn. Styrets godkjennelse må foreligge før innflytting/overdragelse skjer.



Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 4 RETT TIL BRUK

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

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

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

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

Forslag til ny tekst:

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at



brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 221 bnr. 230 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

I henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10. desember 2013 består sameiet av 13 eierseksjoner, fordelt på 9 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, med beliggenhet på knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevægger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

Proline Norge AS(entreprenør) har renoverert soilrørene i sameiet. Hvis sameierne har behov for fornying av bad/og kjøkken må dette gjøres iht gitte retningslinjer fra Proline. Seksjonseiere som planlegger arbeid på bad eller kjøkken som innebærer inngrep på vann og eller avløpsrør skal kontakte styret for godkjenning. Uavhengig om arbeidet gjennomføres av autorisert rørlegger skal det søkes styret om godkjenning. Ved unnlattelse av dette og hvis det skjer skader på vann/avløpsrør, enten på seksjonseiers del av rør og avløp og/eller skader på felles vann og avløp, plikter seksjonseier som har unnlatt å søke om godkjenning å dekke skader som sameiet blir påført som et resultat av dette

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.



Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør etc.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.). De øvrige fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

Det må ikke monteres parabolantenne på sameiets bygninger eller i tilknytning til disse.

Ved oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal arbeidet være godkjent av styret før igangsetting. Dette gjelder også valg av farge i oppgangene.



De månedlige a conto beløp av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/ forretningsfører innen den 1. i hver måned.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 VEDLIKEHOLD - DIVERSE

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet, jfr. Eierseksjonsloven § 32. Disse arbeidene må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds- / utskiftingsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet/utskiftingen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Når det gjelder elektriske ledninger er sameier ansvarlig for vedlikehold/utskifting til og med seksjonens sikringsskap. Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandelen og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon.



Inngangsdører til leilighetene og vinduer må ikke byttes uten styrets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk etc.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokkeblå og postkasse. Bestilling av dørskilt gjøres ved henvendelse til vaktmester.

§ 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

Forslag til ny tekst:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 39.



§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge 1 varamedlem, hvis det er ønskelig. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Hvis det velges varamedlem er funksjonstiden 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene (styreleder, styremedlem), når dette finnes

— hensiktsmessig. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning. Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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



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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 ÅRSMØTET

Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

- . 1) Behandle årsrapport fra styret.
- . 2) Behandle og godkjenne regnskapet.
- . 3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- . 4) Foreta valg av styre med vararepresentanter.
- . 5) Foreta valg av revisor.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes

tilgjengelig for sameierne.



Hver seksjon har en-1-stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- . a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- . b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- . c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- . d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- . e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- . f) Endring av vedtektene
- . g) Samtykke til reseksjonering
- . h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.



§ 14 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 UTSENDINGER AV INFORMASJON, INNKALLELSER TIL SAMEIERMØTER ETC

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter, samt generell informasjon som berører seksjonseierne sendes kun ut pr e-post.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedtatt ved stiftelsen med endringer 20.08.2015, 12.04.2016 ny § 6, 2 avsnitt og 17.04.2018 endringer i eierseksjonsloven.



Husordensregler Stockflethsgate 58

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i sameiet.

1 HUSORDENSREGLER

1.1 Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor borettslaget. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 2.1 Inngangsdører skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og loft.
- 2.2 Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 08.00 neste dag. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen, eller ved bruk av sameiets facebook side. På søndag og helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.
- 2.3 Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjeme hensatte gjenstander uten nærmere varsel. Dette for å blant annet kunne ivareta HMS krav og brannforskrifter. Seksjonseiere som påfører sameiet ekstra utgifter ifm kasting av søppel og/eller farlig avfall kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.
- 2.4 Fellesarealer i kjeller og på loft skal ikke benyttes til lagring av private gjenstander. Primært skal arealene være frie, med unntak av sameiets felles materiell (koster, spader.etc). Unntaksvis kan arealene benyttes som kort mellomlagring ifm oppussing. Når dette gjøres plikter seksjonseier å informere styret slik at nødvendig meldinger kan bli videreformidlet.



2.5 Sjøppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Sjøppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke henses ved siden av beholderne. Ved fulle beholdere kontakter den enkelte vaktmester. Malingsrester og annet spesialavfall henvises til kommunens miljøstasjoner. Glass og metall samles og kastes i containere utplassert av kommunen.

2.6 Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask- og vaskemaskinen.

2.7 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig e-post.

3 IKRAFTTREDELSE

Disse husordensreglene trer i kraft 18 april, 2018