



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 640 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
Forretningsadresse: Tamburveien 11-15
0485 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 937 349	1 792 025
Sum inntekter		8 937 349	1 792 025
Kostnader			
Lønnskostnad		71 655	70 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 324	18 375
Annen driftskostnad		2 734 027	1 655 134
Sum kostnader		2 823 006	1 744 479
Driftsresultat		6 114 343	47 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 641	1 423
Sum finansinntekter		6 641	1 423
Annen finanskostnad		239 585	185 425
Sum finanskostnader		239 585	185 425
Netto finans		-232 944	-184 002
Ordinært resultat før skattekostnad		5 881 399	-136 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 881 399	-136 456
Årsresultat		5 881 399	-136 456
Totalresultat		5 881 399	-136 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 881 399	-136 456
Sum overføringer og disponeringer		5 881 399	-136 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	17 325
Sum varige driftsmidler		1	17 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	17 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 048	271 909
Sum fordringer		223 048	271 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 052 484	293 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 052 484	293 842
Sum omløpsmidler		6 275 532	565 751
SUM EIENDELER		6 275 533	583 077

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		696 057	
Udekket tap			5 185 342
Sum opptjent egenkapital		696 057	-5 185 342
Sum egenkapital		696 057	-5 185 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 440 828	5 640 120
Sum annen langsiktig gjeld		5 440 828	5 640 120
Sum langsiktig gjeld		5 440 828	5 640 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 685	1 051
Leverandørgjeld		127 921	95 789
Annen kortsiktig gjeld		9 042	31 459
Sum kortsiktig gjeld		138 648	128 299
Sum gjeld		5 579 476	5 768 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 275 533	583 077



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 493463

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 640 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
Forretningsadresse: Tamburveien 11-15
0485 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 979 640 978
SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 937 349	1 792 025
Sum inntekter		8 937 349	1 792 025
Kostnader			
Lønnskostnad		71 655	70 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 324	18 375
Annen driftskostnad		2 734 027	1 655 134
Sum kostnader		2 823 006	1 744 479
Driftsresultat		6 114 343	47 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 641	1 423
Sum finansinntekter		6 641	1 423
Annen finanskostnad		239 585	185 425
Sum finanskostnader		239 585	185 425
Netto finans		-232 944	-184 002
Ordinært resultat før skattekostnad		5 881 399	-136 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 881 399	-136 456
Årsresultat		5 881 399	-136 456
Totalresultat		5 881 399	-136 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 881 399	-136 456
Sum overføringer og disponeringer		5 881 399	-136 456



Organisasjonsnr: 979 640 978
SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	17 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	17 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 048	271 909
Sum fordringer		223 048	271 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 052 484	293 842
Sum omløpsmidler		6 275 532	565 751
SUM EIENDELER		6 275 533	583 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	696 057	
Udekket tap		5 185 342
Sum opptjent egenkapital	696 057	-5 185 342
Sum egenkapital	696 057	-5 185 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 440 828	5 640 120
Sum annen langsiktig gjeld	5 440 828	5 640 120
Sum langsiktig gjeld	5 440 828	5 640 120
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 685	1 051
Leverandørgjeld	127 921	95 789
Annen kortsiktig gjeld	9 042	31 459
Sum kortsiktig gjeld	138 648	128 299
Sum gjeld	5 579 476	5 768 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 275 533	583 077



Organisasjonsnr: 979 640 978
SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Til seksjonseierne i Sameiet Tamburveien 11 til 15

Velkommen til ordinært årsmøte 11. Mai 2023 kl. 18:30 auditoriet i 3.etg. inngang E i Fernanda Nissen skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, 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 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
Sameiet Tamburveien 11 til 15**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Tamburveien 11 til 15.

Seksjonseiers signatur

Dato

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte for Sameiet Tamburveien 11 til 15. 11. Mai 2023 kl. 18:30 i auditoriet i 3.etg. inngang E i Fernanda Nissen skole.

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 OG REGNSKAPET FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av avtale om IN-ordning
- B) Retningslinjer for varmepumpe
- C) Oppdatering og endring av vedtekter

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

03.05.2023

Styret i Sameiet Tamburveien 11 til 15

Hans Olav Drømtorp
Kristiansen

Jann Einar Moe

Aina Melonia Rindal
Veggumsløkken

BESKYTTET



Årsrapport for 2022

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Rune Arntzen (frem til september 2022) Hans Olav Drømtorp Kristiansen

Styremedlem: Jann Einar Moe

Styremedlem: Siri Ifarnæss (frem til årsmøtet) Aina Melonia Rindal Veggumsløkken

Varamedlem: Berit Lien

Varamedlem: Erik von Essen Fisher (frem til årsmøtet) Eskil Tangen Karlsen

Valgkomite:

Siri Ifarnæss

Svein Lodvir

2. Generelle opplysninger

Sameiet Tamburveien 11-15 er et eierseksjonssameie som består av 3 bygninger med til sammen 32 seksjoner. Hver seksjon har en sameiebrøk som er gitt i sameievedtektene. Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøken.

Sameiet ligger i Nordre Aker bydel i Oslo kommune og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 214. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 979640987.

Sameiets postadresse: Tamburveien 15, 0485 Oslo

Sameiets e-postadresse: sts11til15@gmail.com

3. Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

4. FORSIKRINGER

Sameiets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 8677739. Sameiets egenandel ved skade er kr. 10.000,- Huseierforsikringen er dekket på fullverdigrunnlag, det vil si at bygningene er forsikret for hva det ved en totalskade vil koste å gjenoppføre tilsvarende bygninger på vår eiendom. I henhold til forskriftene og forutsetningene i forsikringen skal det være installert røykvarslere og minst 6 kg ABC-håndslukkeapparat eller brannslange i alle leilighetene. Den enkelte sameier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

5. STRØM

Sameiet leier nett og kjøper strøm fra Hafslund Strøm, Elvia og Norges Energi.



6. TV OG BREDBÅND

Sameiet har nå en avtale med GET for levering av TV og bredbånd via fiber. Avtalen løper til mai 2024.

7. VEDLIKEHOLDSAVTALER

Sameiet har følgende vedlikeholdsavtaler:

- Vaktmesterkompaniet; snøbrøyting
- Anticimex; serviceavtale skadedyrkontroll - leie smartbox
- Honeywell Life Safety AS; serviceavtale for brannalarm oppsett i garasjen
- Rosings Industrier; årlig service på garasjeporten
- P-Service AS har kontroll av sameiets parkeringsarealer

8. ARBEIDSMILJØ

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Sameiet har ingen ansatte

9. YTRE MILJØ

Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad

10. LIKESTILLING

Sameiet er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre har 5 medlemmer (hvorav 2 varamedlemmer med møteplikt); 3 menn og 2 kvinner. Valgkomiteen arbeider ut i fra ønsket om å få til en god fordeling mellom kvinner og menn.

11. SAMEIETS LÅN

Sameiet har et annuitetslån med samlet lånebeløp kr. 5 440 828,- per 31.12.2022.

12. STILLING OG RESULTAT

Neste års forventede økonomiske utvikling vil fremgå i et senere forslag til budsjett med hensyn til forestående vedlikeholdsprosjekter.

13. FORTSATT DRIFT

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp ut fra dette. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i negativ grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet.

14. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2023

Styret har vedlagt budsjett for 2023.



15. STYREMØTER

Det ble i 2022 holdt 7 styremøter.

16. DUGNADER

Dugnad ble avholdt vår og høst 2022.

17. EIERSKIFTER

I 2022 har det vært følgende eierskifter:

- Nye eiere i 15 A er Hilde Frøyland og Inger Johanne Aas.
- Nye eiere i 11 B er Birgit Ellen L. Larsen
- Nye eiere i 15 B er Marianne Smith og Knut Nærum
- Nye eiere i 15 H er Riccardo De Bin og Teuta Konjuhi
- Nye eiere i 15 G er Katinka B Vignæs Taule og Eirik Fjell

18. STYRETS ARBEID

1. Oppfølging av vedlikeholdsprosjekt.

Styret har brukt mye av tiden på anskaffelse av entreprenør og oppfølging av USBL og entreprenør, spesielt i siste periode av 2022. Styret har deltatt på byggemøter, befaringer, koordinert tilvalgs bestillinger, informert beboere og håndtert oppdukkende hendelser.

2. Loftprosjekt

Det er jobbet videre med flere sameieres initiativ om loftprosjekt som skulle legges frem på kommende beboermøte. Arbeidet har i avslutning av 2022 stoppet opp da ansvarlig for loftsgruppen flyttet. Styret vil eventuelt opprette ny loftsgruppe hvis/når det er ny interesse.

3. Uttalelse om regulering av trykkeritomten

Styret har utarbeidet og sendt uttalelse på vegne av sameiet for reguleringsplaner for trykkeritomten.

03.05.2023

Styret i Sameiet Tamburveien 11-15

Hans Olav Drømtorp
Kristiansen

Jann Einar Moe

Aina Melonia Rindal
Veggumsløkken

BESKYTTET



Årsregnskap samt revisors beretning ligger vedlagt.

BESKYTTET



Innkommende forslag

A) Opprettelse av avtale om IN-ordning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: 2/3

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen vedta foreslått endring av vedtekter for inngåelse av IN-ordning.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

For informasjon i IN ordning se vedlagt informasjonsskriv fra OBOS.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtektsendringer godkjennes og styret gis rett til å inngå avtale om IN ordning med OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg:

IN-ordning

B) Retningslinjer for varmepumpe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: 2/3

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen vedta tillegg til husordensregler med nye retningslinjer for varmepumpe.

Varmepumpe

Det kan gis tillatelse til installering av varmepumpe, men det skal søkes til styret på forhånd og regler/ retningslinjer beskrevet i «Retningslinjer for montering av varmepumpe for Sameiet Tamburveien 11-15» skal følges.

Forslag til vedtak:

BESKYTTET



Forslag til tillegg i ordensregler vedtas og retningslinjer for varmepumpe vedlegges husordensregler.

Vedlegg:

Retningslinjer for varmepumpe

C) Oppdatering og endring av vedtekter og husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: 2/3

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen vedta de nye reviderte og moderniserte vedtektene og ordensreglene med de siste gjeldene forskrifter og regler som er revidert av styret. Vedtektene er utarbeidet med utgangspunkt i huseiernes mål og tidligere vedtekter. Ordensreglene er revidert med mindre endringer og i hovedsak strykning av forhold som nå er dekt i vedtekter.

Forslag til vedtak:

Nye vedtekter og husordensregler vedtas.

Vedlegg:

Forslag til nye vedtekter

Forslag til nye husordensregler

Vedtekter

Husordensregler



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tamburveien 11-15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tamburveien 11-15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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, og å avgjøre 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 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W4EIQ-02AEB-UXEF2-5DDAS-VLEEO-6SDAG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-02 15:04:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4EIQ-0ZAEB-UXEFZ-5DDAS-VLEEO-6SDAG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979 640 978, KUNDENR. 3902**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 584	1 726 584	1 727 000	2 574 000
Andre inntekter	3	7 210 765	65 441	0	4 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 937 349	1 792 025	1 727 000	6 774 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 855	-8 770	-8 883	-8 883
Styrehonorar	5	-62 800	-62 200	-63 000	-63 000
Avskrivninger	13	-17 324	-18 375	-18 375	0
Revisjonshonorar	6	-8 225	-7 546	-8 000	-8 400
Regnskapsførerhonorar		-51 349	-49 756	-51 350	-54 000
Konsulenthonorar	7	-803 378	-302 438	-120 000	-750 000
Drift og vedlikehold	8	-1 024 156	-448 543	-194 000	-18 499 996
Forsikringer		-124 016	-105 550	-133 776	-156 600
Kommunale avgifter	9	-271 539	-260 820	-274 000	-311 258
Energi/fyring		-241 145	-223 491	-240 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 099	-143 126	-148 180	-168 000
Andre driftskostnader	10	-54 121	-113 864	-51 809	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 823 006	-1 744 479	-1 311 373	-20 300 137
DRIFTSRESULTAT		6 114 343	47 546	415 627	-13 526 137
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 641	1 423	1 300	0
Finanskostnader	12	-239 585	-185 425	-210 600	-803 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-232 944	-184 002	-209 300	-803 000
ÅRSRESULTAT		5 881 399	-136 456	206 327	-14 329 137
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		696 057	0		
Udekket tap		0	-136 456		
Reduksjon udekket tap		5 185 342	0		



**SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979 640 978, KUNDENR. 3902**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	17 325
SUM ANLEGGSMIDLER		1	17 325
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 148	78
Forskuddsbetalte kostnader		219 900	174 412
Andre kortsiktige fordringer		0	97 419
Driftskonto OBOS-banken		5 952 707	273
Sparekonto OBOS-banken		99 777	293 569
SUM OMLØPSMIDLER		6 275 532	565 751
SUM EIENDELER		6 275 533	583 077
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		696 057	0
Udekket tap		0	-5 185 342
SUM EGENKAPITAL		696 057	-5 185 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 440 828	5 640 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 440 828	5 640 120
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 042	6 028
Leverandørgjeld		127 921	95 789
Påløpte renter		1 685	1 051
Annen kortsiktig gjeld		0	25 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 648	128 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 275 533	583 077
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Tamburveien 11-15

Hans Olav Kristiansen

Jann Einar Moe

Aina M. R. Veggumsløkken

**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 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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 724 784
Fremleie tillegg	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 726 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Eierskiftegebyr	1 000
Kapitalinnskudd	7 169 998
Nettinnbetalinger	39 044
Nøkler	723
SUM ANDRE INNETEKTER	7 210 765

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 855
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 855

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 62 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 852
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 151
Boligbyggelaget Usbl	-711 375
SUM KONSULENTHONORAR	-803 378

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

DVS Entreprenør AS	-820 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-820 938
Drift/vedlikehold bygninger	-8 069
Drift/vedlikehold VVS	-12 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 618
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-126 037
Kostnader dugnader	-424
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 024 156

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 968
Feieavgift	-6 626
Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 539

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-17 271
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 159
Verktøy og redskaper	-652
Andre fremmede tjenester	-3 488
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 901
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 121

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 066
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	367
SUM FINANSINNTEKTER	6 641

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-239 507
Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-239 585

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2017	62 500
Tilgang 2018	29 377
Avskrevet tidligere	-74 551
Avskrevet i år	-17 324
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-17 324****NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-6 504 611
Nedbetalt tidligere	864 491
Nedbetalt i år	199 292

-5 440 828**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 440 828**



Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 600,- inkl mva og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS



og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleislåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Vedtak:



Retningslinjer for montering av varmepumpe for Sameiet Tamburveien 11-15.

Det kan gis tillatelse til installering av varmepumpe men det skal søkes om det til styret på forhånd og følgende regler/ retningslinjer skal oppfylles:

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 35 dB anbefales. Hvis ikke anbefaling oppfylles må beboer sørge for godkjenning fra berørte naboer.
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
4. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
5. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
6. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
7. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
8. Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken. Hvis ikke kravet oppfylles må beboer sørge for godkjenning fra berørte naboer.
9. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
10. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.
11. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
12. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
13. Varmepumpen skal som hovedregel ikke være synlig fra bakkenivå. Det gjelder fra 2. etasje og oppover.
14. Varmepumpen kan være synlig fra 1. etasje, men må da dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
15. Brukes varmepumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav.
16. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
17. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
18. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
19. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
20. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
21. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15**

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Tamburveien 11-15 og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 214 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.11.1987.

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet som vist i tabell under.

SEKSJONSINDELING

Seksjon nr.	Leilighet	Nr.	Sameiebrøk
1	1201	15A	130/3100
2	1202	15B	129/3100
3	1301	15C	112/3100
4	1302	15D	111/3100
5	2203	15E	129/3100
6	2204	15F	130/3100
7	2303	15G	111/3100
8	2304	15H	112/3100
9	3101	11G	99/3100
10	3102	11G	83/3100
11	3201	11A	100/3100
12	3202	11F	100/3100
13	3301	11B	111/3100
14	3302	11E	111/3100
15	3401	11C	130/3100
16	3402	11D	130/3100
17	4103	13A	65/3100
18	4104	13A	74/3100
19	4105	13K	74/3100



20	4106	13K	65/3100
21	4203	13B	65/3100
22	4204	13B	74/3100
23	4205	13J	74/3100
24	4206	13J	65/3100
25	4303	13C	82/3100
26	4304	13C	79/3100
27	4305	13H	79/3100
28	4306	13H	82/3100
29	4403	13D	101/3100
30	4404	13E	96/3100
31	4405	13F	96/3100
32	4406	13G	101/3100

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet er utstyrt med en fleksibel og skalérbar ladeløsning for hybrid og elbiler. Ved ønske om anskaffelse av egen ladestasjon, bekoster beboer dette selv. Styret bestiller selve ladestasjon og installasjon fra eksisterende leverandør.



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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Kostnader for forbruk av strøm til ladere av elbil faktureres den enkelte seksjonseier etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD



5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. 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.

Se ellers husordensregler for seksjonseiers plikter som gjelder renhold og vedlikehold i «Husordensregler Sameiet Tamburveien 11 til 15».

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.



Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.



7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Godkjenne årsregnskapet
4. Foreta valg av styre og revisor
5. Andre saker nevnt i innkallelsen

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.



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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.12. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET



8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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



8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

I felles anleggjer representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FELLEGGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



ORDENSREGLER

Sameiet Tamburveien 11-15

1. Generelt

Hensikten med ordensreglene er å ivareta den enkelte beboers trivsel og trygghet, samt å legge til rette for et godt naboskap der alle beboerne bidrar til et godt bomiljø. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Avtalen er bindende for alle som til enhver tid er seksjonseier i sameiet.

2. Trafikk

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres og det må tas hensyn til fotgjengere. Kjøring og parkering på gang- og stikkvei skal begrenses til kortvarig, nødvendig av- og pålessing.

3. Boder, garasje- og parkeringsplasser

3.1 Hver seksjonseier har enerett til bruk av bod, garasje- eller parkeringsplass slik disse fremkommer i *vedlegg 1*. Seksjonseiere kan ikke fraskrive seg eneretten. Imidlertid kan det inngås avtale om bruken beboerne imellom. Garasje-/parkeringsplass skal ikke leies ut til andre enn sameiets egne beboere.

3.2 Våre utendørs oppmerkede parkeringsplasser driftes etter privatrettslige regler. Alle sameiere må registrere egen bil hos styret via vibbo. Gjester registreres i egen portal. www.gjest.pservice.no

Brukernavn: Tamburveien

Passord: Tamburveien

3.3 Sameiere med garasjeplass anmodes om å parkere i garasjen, da gjesteparkeringsplassene er beregnet for gjester.

4. Plikter vedrørende renhold og vedlikehold

4.1 Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i bygningenes fellesarealer.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for renhold og vedlikehold av egen terrasse, bod, gang, garasjeplass eller parkeringsplass som de har eksklusiv bruksrett til. Alle plikter å foreta nødvendige skifte av lyspærer/lysrør i fellesarealene ute og inne.

4.2 Det forventes at alle sameiere/husstander er representert på dugnader og lignende. Dette gjelder også de leiligheter som eventuelt er på fremleie. Styret innkaller til dugnad, som regel en gang på våren og en gang på høsten.



4.2 Alle vedlikeholder sitt eget inngangsparti. Dette omfatter også snømåking om vinteren. Vanning og gressklipping av fellesområdene er fordelt mellom sameierne ut fra den enkelte leilighets naturlige tilhørighet til delen av fellesområdet. Fordelingen er slik:

Fellesområdene ved gressplenene mot gangveien/Schibsted:

3101/11G - 3102/11G - 4103/13A - 4104/13A - 4105/13K - 4106/13K

Skråningen ved nr. 11:

3201/11A - 3301/11B - 3401/11C

Området mot jernbanen og skråningen ved garasje innkjørselen:

1201/15A - 1301/15C - 1202/15B - 1302/15D

2203/15E - 2303/15G - 2204/15F - 2304/15H

Skråningen foran garasjen:

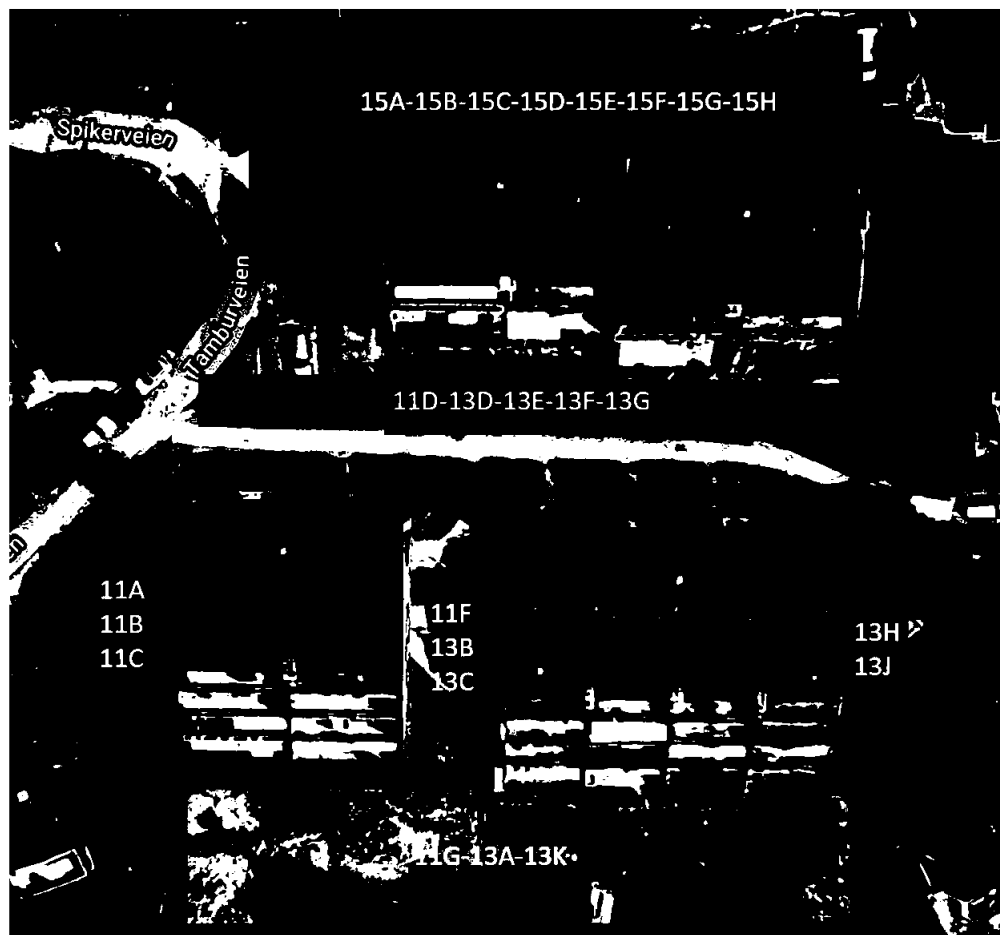
4403/13D - 4404/13E - 4405/13F - 4406/13G - 3402/11D

Skråningen ved nr. 13:

4305/13H - 4306/13H - 4205/13J - 4206/13J

Skråningen mellom nr. 11 og nr. 13:

3202/11F - 4303/13C - 4203/13B - 4304/13C - 4204/13B



4.3 Beboere med direkte utgang på bakkeplan i Tamburveien 11 og 13 har ansvar for å strø stikkveien. Beboere i første etasje i Tamburveien 15 anmodes om å strø fellesområdet der og evt. ned til garasjen. Beboere er i fellesskap ansvarlige for at stikkvei, trapper og inngangspartier blir måkt og strødd ved behov.

4.4 Redskap til bruk i fellesområdene finnes i krypkjeller i 11 A og/eller i utvendig bod nederst ved nr. 13A. Utstyret må bringes tilbake til rommene umiddelbart etter bruk, senest ved dagens slutt. Styret har nøkler med tilgang til krypkjeller og kode til bod på forespørsel.

5. Garasjeanlegget

5.1 Garasjeanlegget har tilknyttet brannalarm. Inngangsdøren har smekklås og skal til enhver tid være låst. Etter ut-/innkjøring må man forvise seg om at garasjeporten har lukket seg.



5.2 Garasjeanlegget skal ikke være oppbevaringsplass på grunn av brannfare/tyveri. I tillegg til bilen er det bare tillatt å oppbevare bildekk og sykler der. Disse må fjernes i god tid når det er varslet vask og/eller vedlikehold i garasjen. Dette gjelder også bilene.

6. Sandkasser

Sandkasser med strøsand, grus og spade som skal brukes til strøing, er plassert ved trappen fra garasjen, ved søppelhuset ved nr. 15 og 13.

7. Bankestativer

Bankestativer er plassert nederst på fellesområdet ved nr. 13 og ved kortsiden av huset ved nr. 15.

8. Montering og bruk av ildsted

Montering av ildsted må skje i overensstemmelse med gjeldende retningslinjer. Det er bl.a. nødvendig å montere røykgassvifte på toppen av pipen. Monteringsanvisning for ildsted fås hos styret. Avtrekksviften/ventilasjonsanlegget på kjøkkenet må stå på når man bruker ildstedet/peisen. Vedlikehold og eventuell utskifting av avtrekksvifte er den enkelte beboers ansvar.

9. Mekanisk ventilasjonsanlegg

Med bakgrunn i leilighetens mekaniske ventilasjonsanlegg, kreves det god tilgang av friskluft gjennom lufteluker/luftespaltene for ikke å få undertrykk. Lufteluker/luftespalter på vinduer må derfor alltid være åpne og avtrekksvifte/ventilasjonsanlegget skal aldri skrues helt av.

Ta kontakt med styret dersom du trenger noe nærmere forklaring/info om ventilasjonsanlegget.

10. Varmepumpe

Det kan gis tillatelse til installering av varmpumpe men det skal søkes til styret på forhånd og regler/ retningslinjer beskrevet i «Retningslinjer for montering av varmpumpe for Sameiet Tamburveien 11-15» skal følges.

11. Grilling

Grilling er tillatt på terrassene, under den forutsetning at det brukes enten gassgrill, opptenningsbriketter og ikke opptenningsvæske. Det skal alltid vises nabohensyn.

12. Fremleie

Ved fremleie plikter eier på forhånd å gi styret skriftlig beskjed om varighet og fremleietagerens navn. Likeledes må sameieren melde fra om sin egen nye adresse og telefonnummer. Det beregnes et gebyr på kr. 600,- pr år til dekning av administrasjon, som betales forskuddsvis månedlig sammen med fellesutgiftene.

13. Eierskiftegebyr

Eierseksjonsloven § 63 a slår nå fast at sameiet kan kreve inntil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte og eventuell styregodkjenning av ervervet. Da gebyr er ekskludert merverdiavgift, vil maksbeløpet inkludert merverdiavgift være fem



ganger rettsgebyret. Eierskiftegebyr utgjør per 1. januar 2020 kr 4 688 + mva. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

14. Nøkler til ytterdør og portåpner til garasje

Hovednøkler til ytterdør fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Det samme gjelder automatisk portåpner til garasjeporten. Det foreligger en låsplan som ligger hos våre autoriserte nøkkel og lås leverandør(er). Betaling skjer gjennom oppkrav.

15. Diverse

15.1 Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er. *Se eget vedlegg.*

15.2 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og fås utlevert av sameiets styre.

15.3 Dersom det oppdages skadedyr eller lignende i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet, samt varsle styret om problemet.

15.4 Sameierne anmodes om å kildesortere husholdningsavfall. Papir/papp, matavfall, plast legges i respektive søppelcontainere. Øvrig avfall leveres av den enkelte på miljøstasjon.

16. Ro og orden, trivsel

I utgangspunktet ønsker vi det så "romslig" som mulig for alle som bor i Tamburveien 11-15. Støy og bråk til sjenanse for naboene må imidlertid ikke finne sted. Det skal være ro etter kl. 23.00 om kvelden.

Nye sameiere vil få utlevert sameiets ordensregler og vedtekter.

Oslo, 24.04.2023

Sameiet Tamburveien 11-15
Styret

Vedlegg: Vedtekter, oversikt over stoppekraner, plan over boder, fellesrom, garasje- og parkeringsplasser, Retningslinjer for montering av varmepumpe for Sameiet Tamburveien 11-15.



SAMEIEVEDTEKTER FOR TAMBURVEIEN 11-15

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Tamburveien 11-15, g.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo.

Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

Med referanse til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), har sameiet fastsatt egne ordensregler betegnet "Ordensregler for Sameiet Tamburveien 11-15"

SEKSJONSINDELING

Seksjon nr.	Leilighet	Nr.	Sameierbrøk
1	1201	15A	130/3100
2	1202	15B	129/3100
3	1301	15C	112/3100
4	1302	15D	111/3100
5	2203	15E	129/3100
6	2204	15F	130/3100
7	2303	15G	111/3100
8	2304	15H	112/3100
9	3101	11G	99/3100
10	3102	11G	83/3100
11	3201	11A	100/3100
12	3202	11F	100/3100
13	3301	11B	111/3100
14	3302	11E	111/3100
15	3401	11C	130/3100
16	3402	11D	130/3100
17	4103	13A	65/3100
18	4104	13A	74/3100
19	4105	13K	74/3100
20	4106	13K	65/3100
21	4203	13B	65/3100
22	4204	13B	74/3100
23	4205	13J	74/3100
24	4206	13J	65/3100
25	4303	13C	82/3100
26	4304	13C	79/3100
27	4305	13H	79/3100
28	4306	13H	82/3100
29	4403	13D	101/3100
30	4404	13E	96/3100
31	4405	13F	96/3100
32	4406	13G	101/3100



2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøte, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret i forkant av møte, innen frist satt av styret. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøte, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Godkjenne årsregnskapet
4. Foreta valg av styre og revisor
5. Andre saker nevnt i innkallelsen

6. VALG

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Beslutninger som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og som medfører økonomisk ansvar for den enkelte på over 5 % av de årlige fellesutgiftene, skal ha to tredjedels flertall.



7. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden for styret med varamenn er 2 år, således at halve styret inkl. Varamann er på valg hvert år. Første periode sitter ett styremedlem og en varamann i 1 år. Gjenvalg er tillatt.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamenn har møteplikt, men ikke stemmerett. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter, og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Referat sendes ut til sameierne.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet

10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret som fører eierskifteprotokoll og registrerer bortleie.

11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameierbrøken

12. SAMEIETS ANSVAR

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom

13. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet har panterett i hver seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Denne panteretten skal ha prioritert etter verditakst avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.



14. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører under husleieretten.

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter Lov om eierseksjoner.



ORDENSREGLER

for beboere i

Sameiet Tamburveien 11-15

1. Generelt

Hensikten med ordensreglene er å ivareta den enkelte beboers trivsel og trygghet, samt å legge til rette for et godt naboskap der alle beboerne bidrar til et godt bomiljø. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Avtalen er bindende for alle som til enhver tid er seksjonseier i sameiet.

2. Trafikk

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres og det må tas hensyn til fotgjengere. Kjøring og parkering på gang- og stikkvei skal begrenses til kortvarig, nødvendig av- og pålessing.

3. Boder, garasje- og parkeringsplasser

3.1 Hver seksjonseier har enerett til bruk av bod, garasje- eller parkeringsplass slik disse fremkommer i *vedlegg 1*. Seksjonseiere kan ikke fraskrive seg eneretten. Imidlertid kan det inngås avtale om bruken beboerne imellom. Garasje-/parkeringsplass skal ikke leies ut til andre enn sameiets egne beboere.

3.2 Våre utendørs oppmerkede parkeringsplasser driftes etter privatrettslige regler. Alle sameiere må ha parkeringsbevis godt synlig i bilvinduet, samt dele ut bevis til sine gjester for å unngå bøteleggelse.

3.3 Sameiere med garasjeplass anmodes om å parkere i garasjen, da gjesteparkeringsplassene er beregnet for gjester.

4. Plikter vedrørende renhold og vedlikehold

4.1 Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i bygningenes fellesarealer. Den enkelte seksjonseier har ansvar for renhold og vedlikehold av egen terrasse, bod, gang, garasjeplass eller parkeringsplass som de har eksklusiv bruksrett til. Alle plikter å foreta nødvendige skifte av lyspærer/lysrør i fellesarealene ute og inne.

4.2 Det forventes at alle sameiere/husstander er representert på dugnader og lignende. Dette gjelder også de leiligheter som eventuelt er på fremleie. Styret innkaller til dugnad, som regel en gang på våren og en gang på høsten.



4.2 Alle vedlikeholder sitt eget inngangsparti. Dette omfatter også snømåking om vinteren. Vanning og gressklipping av fellesområdene er fordelt mellom sameierne ut fra den enkelte leilighets naturlige tilhørighet til delen av fellesområdet. Fordelingen er slik:

Fellesområdene ved gressplen mot gangveien/Schibsted:

3101/11G - 3102/11G - 4103/13A - 4104/13A - 4105/13K - 4106/13K

Skråningen ved nr. 11:

3201/11A - 3301/11B - 3401/11C

Området mot jernbanen og skråningen ved garasje innkjørselen:

1201/15A - 1301/15C - 1202/15B - 1302/15D

2203/15E - 2303/15G - 2204/15F - 2304/15H

Skråningen foran garasjen:

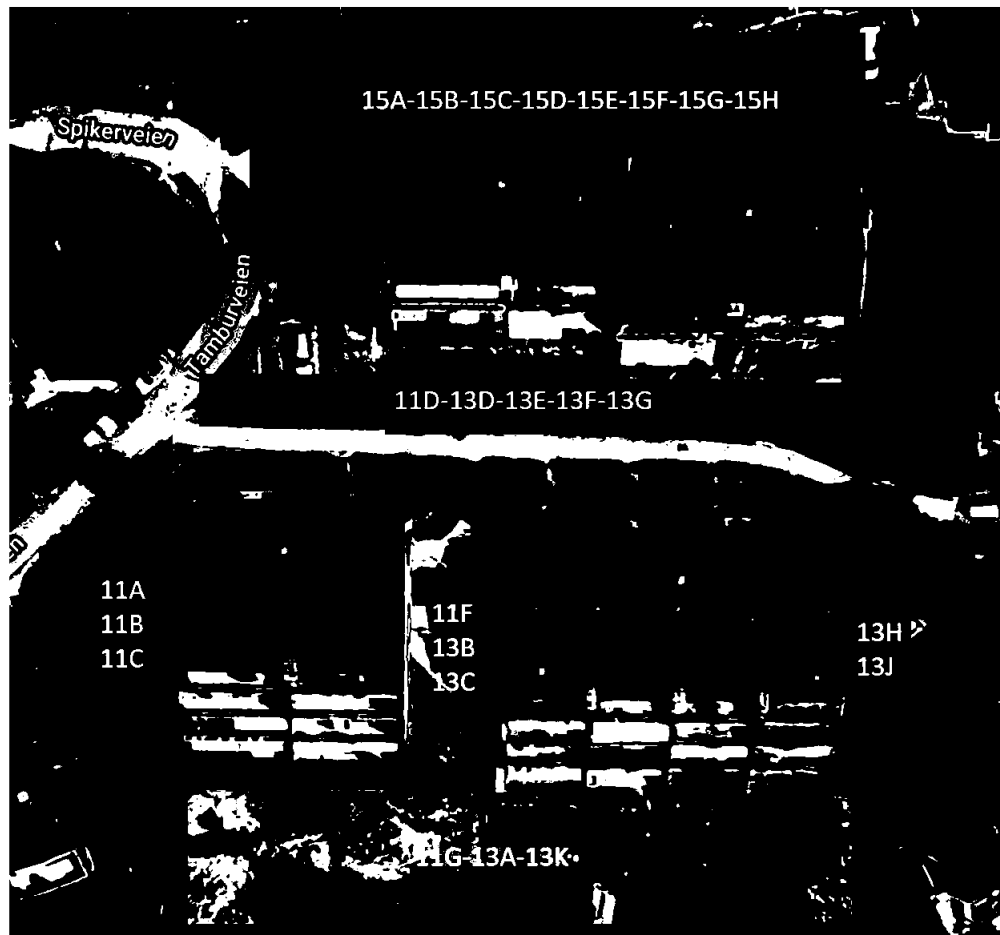
4403/13D - 4404/13E - 4405/13F - 4406/13G - 3402/11D

Skråningen ved nr. 13:

4305/13H - 4306/13H - 4205/13J - 4206/13J

Skråningen mellom nr. 11 og nr. 13:

3202/11F - 4303/13C - 4203/13B - 4304/13C - 4204/13B



4.3 Beboere med direkte utgang på bakkeplan i Tamburveien 11 og 13 har ansvar for å strø stikkveien. Beboere i første etasje i Tamburveien 15 anmodes om å strø fellesområdet der og evt. ned til garasjen. Beboere er i fellesskap ansvarlige for at stikkvei, trapper og inngangspartier blir måkt og strødd ved behov.

4.4 Redskap til bruk i fellesområdene finnes i krypkjeller i 11 A og/eller i utvendig bod nederst ved nr. 13A. Utstyret må bringes tilbake til rommene umiddelbart etter bruk, senest ved dagens slutt. Styret har nøkler med tilgang til krypkjeller og kode til bod på forespørsel.

5. Garasjeanlegget

5.1 Garasjeanlegget har tilknyttet brannalarm. Inngangsdøren har smekklås og skal til enhver tid være låst. Etter ut-/innkjøring må man forvise seg om at garasjeporten har lukket seg.



5.2 Garasjeanlegget skal ikke være oppbevaringsplass på grunn av brannfare/tyveri. I tillegg til bilen er det bare tillatt å oppbevare bildekk og sykler der. Disse må fjernes i god tid når det er varslet vask og/eller vedlikehold i garasjen. Dette gjelder også bilene.

6. Sandkasser

Sandkasser med strøsand, grus og spade som skal brukes til strøing, er plassert ved trappen fra garasjen, ved søppelhuset ved nr. 15 og 13.

7. Bankestativer

Bankestativer er plassert nederst på fellesområdet ved nr. 13 og ved kortsiden av huset ved nr. 15.

8. Montering og bruk av ildsted

Montering av ildsted må skje i overensstemmelse med gjeldende retningslinjer. Det er bl.a. nødvendig å montere røykgassvifte på toppen av pipen. Monteringsanvisning for ildsted fås hos styret. Avtrekksviften/ventilasjonsanlegget på kjøkkenet må stå på når man bruker ildstedet/peisen.

9. Mekanisk ventilasjonsanlegg

Med bakgrunn i leilighetens mekaniske ventilasjonsanlegg, kreves det god tilgang av friskluft gjennom lufteluker/luftespaltene for ikke å få undertrykk. Lufteluker/luftespalter på vinduer må derfor alltid være åpne og avtrekksvifte/ventilasjonsanlegget skal aldri skrues helt av.

Ta kontakt med styret dersom du trenger noe nærmere forklaring/info om ventilasjonsanlegget.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under den forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Styret skal orienteres før anskaffelse av husdyr.

11. Grilling

Grilling er tillatt på terrassene, under den forutsetning at det brukes enten gassgrill, opptenningsbriketter og ikke opptenningsvæske. Det skal alltid vises naboensyn.

12. Fremleie

Ved fremleie plikter eier på forhånd å gi styret skriftlig beskjed om varighet og fremleietagerens navn. Likeledes må sameieren melde fra om sin egen nye adresse og telefonnummer. Det beregnes et gebyr på kr. 600,- pr år til dekning av administrasjon, som betales forskuddsvis månedlig sammen med fellesutgiftene.

13. Eierskiftegebyr

Eierseksjonsloven § 63 a slår nå fast at sameiet kan kreve inntil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte og eventuell styregodkjenning av ervervet. Da gebyr er ekskludert merverdiavgift, vil maksbeløpet inkludert merverdiavgift være fem



ganger rettsgebyret. Eierskiftegebyr utgjør per 1. januar 2020 kr 4 688 + mva. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

14. Nøkler til ytterdør og portåpner til garasje

Hovednøkler til ytterdør fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Det samme gjelder automatisk portåpner til garasjeporten. Det foreligger en låsplan som ligger hos våre autoriserte nøkkel og lås leverandør(er). Betaling skjer gjennom oppkrav.

15. Elbil lading

Sameiet er utstyrt med en fleksibel og skalérbar ladeløsning for hybrid og elbiler. Ved ønske om anskaffelse av egen ladestasjon, bekoster beboer dette selv. Styret bestiller selve ladestasjon og installasjon fra eksisterende leverandør.

16. Diverse

16.1 Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

16.2 Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse og vinduer ikke kan sprekke.

16.3 Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er. *Se eget vedlegg.*

16.4 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og fås utlevert av sameiets styre.

16.5 Dersom det oppdages skadedyr eller lignende i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet, samt varsle styret om problemet.

16.6 Sameierne anmodes om å kildesortere husholdningsavfall. Papir/papp, matavfall, plast legges i respektive søppelcontainere. Øvrig avfall leveres av den enkelte på miljøstasjon.

17. Fellesutgiftene/husleie

Fellesutgiftene/husleie betales forskuddsvis for en måned av gangen.

18. Ro og orden, trivsel

I utgangspunktet ønsker vi det så "romslig" som mulig for alle som bor i Tamburveien 11-15. Støy og bråk til sjenanse for naboene må imidlertid ikke finne sted. Det skal være ro etter kl. 23.00 om kvelden.

Nye sameiere vil få utlevert sameiets ordensregler og vedtekter.



Side 6 av 6

Sameiet Tamburveien 11-15

Oslo, 15.06.2020

Sameiet Tamburveien 11-15

Styret

Vedlegg: Vedtekter, oversikt over stoppekraner, plan over boder, fellesrom, garasje- og parkeringsplasser.



Valgkomiteens innstilling i forbindelse med ordinært årsmøte 2023.

Styremedlem for en periode på 2 år: Eskil Tangen Karlsen, Tamburvn. 13 B

Varamedlem for en periode på 2 år: Nina Andersen, Tamburvn. 13 C

Varamedlem for en periode på 2 år: Jørn Kjernli Evensen, Tamburvn. 11 G

(Styreleder Hans Olav Kristiansen og styremedlem Aina Melonia Rindal Veggumsløkken er ikke på valg).

Oslo, 29. april 2023

Valgkomiteen

Siri Ifarnæss

Svein Lodvir