



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 19.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 762 216	1 682 568
Sum inntekter		1 762 216	1 682 568
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	125 510
Annen driftskostnad		1 311 983	1 406 000
Sum kostnader		1 405 545	1 531 510
Driftsresultat		356 671	151 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 361	14 185
Sum finansinntekter		14 361	14 185
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 361	14 185
Ordinært resultat før skattekostnad		371 032	165 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 032	165 243
Årsresultat		371 032	165 243
Totalresultat		371 032	165 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 032	165 243
Sum overføringer og disponeringer		371 032	165 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			2 300
Andre fordringer		197 852	79 799
Sum fordringer		197 852	82 099
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 371	2 178 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 371	2 178 668
Sum omløpsmidler		2 462 224	2 260 767
SUM EIENDELER		2 462 224	2 260 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 286 339	1 915 307
Sum opptjent egenkapital		2 286 339	1 915 307
Sum egenkapital		2 286 339	1 915 307
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		154 662	97 608
Annen kortsiktig gjeld		21 223	247 853
Sum kortsiktig gjeld		175 885	345 460
Sum gjeld		175 885	345 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 224	2 260 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225452

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 975 506 037
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 762 216	1 682 568
Sum inntekter		1 762 216	1 682 568
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	125 510
Annen driftskostnad		1 311 983	1 406 000
Sum kostnader		1 405 545	1 531 510
Driftsresultat		356 671	151 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 361	14 185
Sum finansinntekter		14 361	14 185
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 361	14 185
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 032	165 243
Årsresultat		371 032	165 243
Totalresultat		371 032	165 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 032	165 243
Sum overføringer og disponeringer		371 032	165 243



Organisasjonsnr: 975 506 037
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			2 300
Andre fordringer		197 852	79 799
Sum fordringer		197 852	82 099

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 371	2 178 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 371	2 178 668

Sum omløpsmidler		2 462 224	2 260 767
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 462 224	2 260 767
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 286 339	1 915 307
Sum opptjent egenkapital		2 286 339	1 915 307



Sum egenkapital	2 286 339	1 915 307
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	154 662	97 608
Annen kortsiktig gjeld	21 223	247 853
Sum kortsiktig gjeld	175 885	345 460
Sum gjeld	175 885	345 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 462 224	2 260 767



Organisasjonsnr: 975 506 037
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5554 Hertug Skulesgt. 15 Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Velkommen til årsmøte, 15 mars 2022 kl. 18.00 i Hertug Skules gt. 15, styrerommet inngang B eller C.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hertug Skulesgt. 15 Sameie 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 til stede 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 Hertug Skulesgt. 15 Sameie
avholdes 15. mars 2022 kl. 18 på styrerommet, Hertug Skulesgt. 15.**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 9-8 (2/3 flertall)
 - B) Forslag om endring av husordensreglene (fjerne punkt om vaskeri).
 - C) Forslag om endring av husordensreglene (punkt om oppussing).
 - D) Forslag om endring av kategorier på giroer.
 - E) Forslag om kommunikasjonsplattform.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 15.2.2022

Styret i Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Hanne Kristin Berg John Ertzgaard Per Ole Klemetsrud Ole Martin Sethne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Fjellgata 32 B
Styremedlem	John Ertzgaard	Bjørn Bondes Vei 103
Styremedlem	Per Ole Klemetsrud	Sofies Gate 15 A
Styremedlem	Ole Martin Sethne	Hertug Skules Gate 15 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Hertug Skulesgt. 15 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506037, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Hertug Skules Gate 15

Gårds- og bruksnummer:

231 182

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

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid.

Styret har hatt 5 styremøter i perioden, i tillegg til at vi har hatt jevnlig dialog på mail, flere befaringer, samt møter med leverandører. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm brann, vask, vaktmester, etc.

Sameiet har nå seriekoblet brannalarmanlegg i alle leiligheter, samt oppdatert områdetegninger for gården. Styret har inngått avtale om årlig kontroll av brannalarmanlegget.

Styret vil oppfordre alle beboere om å sjekke eget brannslukningsutstyr. Sørg for at pulverapparatet snus 1-2 ganger pr. år, og sjekk at det ikke er for gammelt.

BESKYTTET



Styret har avtale med Coor Vaktmestertjeneste. Det brukes mye midler til å fjerne søppel i fellesområdet. *Dette er ikke bra, og vi henstiller alle til ikke å sette fra seg ting i fellesarealet. Dette vil bli kastet.*

Styret har hatt fokus på at bygningen og uteområdene er pene og innbydende. I 2020 ble vinduene mot sørvest og parken malt, og i 2021 har vi malt den nederste delen av bygget i en varm hvitfarge.

Rekkverkene fra utgangen i bakgården er utbedret og malt. Det samme er dørene mot bakgården, som er blitt veldig bra. Det er montert kjetting rundt gressplen, slik at vi beskytter plenen. Det er kjøpt inn noen nye planter og lagt på mer jord der det trengs. Alt dette er med på å gi et godt inntrykk av gården.

Sameiet har egen avtale med Vaktmesterkompaniet for snømåking.

Avtalen vi hadde med Get for TV/bredbånd løp ut i 2021, og den reforhandlede avtalen med 3 års løpetid har gitt vesentlig lavere utgifter samt en 4-dobling av hastigheten fra det vi hadde tidligere. Styret valgte å avstå fra en kollektiv TV pakke da dette ikke lenger er relevant for flertallet og dermed en unødvendig utgift. På grunnlag av lavere utgifter valgte styret å sette ned fellesutgiftene med i snitt 100 kr pr enhet pr. mnd.

Det har vært en skadesak der en defekt blandeventil måtte skiftes, grunnet en lekkasje mellom lagene i rørene på varmtvannsbeholderen. Denne utbedringen har styret presentert for forsikringsselskapet, som har dekket hele beløpet med kr. 75.000. Dette er ført som andre inntekter i regnskapet.

Det har vært noen klagesaker i løpet av året. Vi henstiller alle beboere til å ta hensyn til hverandre, og bidra til et godt bomiljø.

Styret valgte å øke a kto-beløpet til fjernvarme med 15 % fra 1.4.2022. Det må påregnes at kostnadene til varme og energi vil øke betydelig i 2022 grunnet økte strømpriser. Prisene på fjernvarme følger strømprisene i markedet. Her har det vært veldig store svingninger, og det er vanskelig å forutse de endelige strømprisene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022. Sameiets økonomi er god, og vi planlegger for større arbeider når det blir aktuelt.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 762 216.

Andre inntekter består i hovedsak av skadeoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 405 545,-.

BESKYTTET



Resultat

Årets resultat på kr 1 405 545,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 286 339,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 252 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Fjernvarme og strøm har vært rekordhøyt store deler av 2021. Styret vil derfor øke a-konto beløpet for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hertug Skulesgt. 15 Sameie.

Lån

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hertug Skules Gate 15 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hertug Skules Gate 15 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WE16G-D4H5K-FM55L-WVXHE-7T5AX-55KHX



HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 681 935	1 681 068	1 715 000	1 649 000
Andre inntekter	3	80 281	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 762 216	1 682 568	1 716 500	1 650 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-15 510	-15 510	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-110 000	-110 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-9 436	-7 353	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-99 453	-96 698	-99 500	-103 000
Konsulenthonorar	7	-9 163	-11 751	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-330 031	-348 455	-371 000	-252 000
Forsikringer		-113 241	-93 142	-98 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-287 912	-284 236	-287 500	-296 000
Energi/fyring		-17 794	-12 498	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 084	-312 715	-322 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-226 870	-239 153	-244 500	-249 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 405 545	-1 531 510	-1 575 010	-1 262 700
DRIFTSRESULTAT		356 671	151 058	141 490	387 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 361	14 185	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 361	14 185	0	0
ÅRSRESULTAT		371 032	165 243	141 490	387 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		371 032	165 243		

BESKYTTET



HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38	292
Kundefordringer		0	2 300
Forskuddsbetalte kostnader		30 578	79 507
Energiavregning	12	167 236	0
Driftskonto OBOS-banken		551 334	1 068 087
Sparekonto OBOS-banken		1 713 038	1 110 581
SUM OMLØPSMIDLER		2 462 224	2 260 767
SUM EIENDELER		2 462 224	2 260 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 286 339	1 915 307
SUM EGENKAPITAL		2 286 339	1 915 307
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 223	9 987
Leverandørgjeld		154 662	97 608
Energiavregning	12	0	227 866
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 885	345 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 224	2 260 767
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.01.2022

Styret i Hertug Skules Gate 15 Sameie

Hanne Kristin Berg /s/

John Ertzgaard /s/

Per Ole Klemetsrud /s/

BESKYTTET



Ole Martin Sethne /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 681 935
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 681 935

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Felleskostnader reskonto - opprydding	35
Nøkler	5 250
Skadeoppgjør	74 996
SUM ANDRE INNETEKTER	80 281

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 562

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 163

SUM KONSULENTHONORAR -9 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -217 259

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -82 221

Drift/vedlikehold brannsikring -10 551

Egenandel forsikring -20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -330 031

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -164 296

Renovasjonsavgift -123 616

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -287 912

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -94 045

Renhold ved firmaer -87 805

Snørydding -38 919

Trykksaker -1 693

Andre kontorkostnader -3

Porto -1 173

Bank- og kortgebyr -3 232

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -226 870

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 457

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 54

Kundeutbytte fra Gjensidige 11 357

Andre renteinntekter 493

SUM FINANSINNTEKTER 14 361

BESKYTTET

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-549 948
Administrasjon	10 832
Fjernvarme	712 825
Avregning til gode	-6 473
SUM ENERGIAVREGNING	167 236

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET

INNKOMMENDE FORSLAG:**A. Forslag fra styret om endring av vedtektene, §9-8:**

For å sikre sameiet mot hyblifisering og påfølgende forringing av bomiljø, samt slitasje på eiendomsmasse og fellesarealer foreslås sameiets vedtekter endret. Reglene om hyblifisering er tatt inn i eierseksjonslovens paragraf 49 g.

Fra 1. juli 2022 må seksjonseiere som ønsker å bygge om boligene søke årsmøtet om samtykke. Årsmøtet kan gi samtykke med to tredels flertall til slik ombygging. Ordlyden er "bygge om, eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende boliger.

Følgende foreslås lagt til sameiets **vedtekter § 9-8** som omhandler saker som krever 2/3 flertall på årsmøte:

Nytt punkt h):

h) 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),

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i henhold til forslag.**Sameiets vedtekter § 9-8:****B. Forslag fra Line Viktoria Fineide om endring av husordensreglene:**

Å fjerne punkt 9 i sin helhet, da vi ikke lenger har et felles vaskeri (meg bekjent). Forslaget bortfaller dersom det fortsatt er felles vaskeri i sameiet.

Styrets innstilling:

Styret er enig med forslagstiller, da vi ikke lenger har fellesvaskeri.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at i pkt 6 fjernes ordet «vaskeri» i opplistingen.

«6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser.»

Videre foreslås at pkt 9 utgår i sin helhet.

BESKYTTET

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres. (Punkt om vaskeri fjernes).

C. Forslag fra Line Viktoria Fineide om endring av husordensreglene:

Legge til et punkt som går på oppussing og nabovarsel. Det forekommer en del oppussing som lager støy og foregår over lengre tid. Det er kjekt for andre beboere å få vite om dette på forhånd, så man kan planlegge å være borte når oppussingen foregår. F.eks. er det nå vanligere å ha hjemmekontor som følge av pandemien. Dette kommer for mange til å fortsette fremover, da flere arbeidsgivere legger opp til mer fleksibilitet. Dersom du vet at naboen din pusser opp, velger du kanskje ikke hjemmekontor akkurat den dagen. Det samme gjelder helg og ferier: Kanskje man har lyst til å tilbringe påsken hjemme på sofaen og lese bok, men hvis du vet at naboen din pusser opp, så drar du på hytta i stedet. Dette er altså ikke et forslag for å forhindre at folk skal pusse opp, men for at naboene skal vite hva de har å forholde seg til.

Et nytt punkt kan f.eks. være:

"Planlagt oppussing som skaper sjenanse for naboene (f.eks. boring, stenting, riving, hamring) skal varsles på forhånd og i god tid. I varselet skal det fremkomme hvilke dager og tidspunkt oppussingen skal foregå, hvor langt frem i tid man forventer at arbeidet pågår, og hvem som er ansvarlig seksjonseier. Varselet skal sendes i en kanal der alle seksjonseiere har tilgang, f.eks. Vibbo, ettersom oppussing kan skape sjenanse på tvers av oppganger. På denne måten kan berørte naboer planlegge for å unngå oppussingsstøy der dette er mulig."

Hvis man åpner for et slikt punkt i ordensreglene kan det også hende man bør sette inn noen tidspunkt for når det ikke er akseptabelt å bedrive oppussing.

Styrets innstilling:

Styret er enig i forslaget og anbefaler et tillegg til pkt 8:

Oppussing kan skje i tidsrommet 08.00-20.00, og må varsles til styret i forkant. Styret vil distribuere informasjonen.

Tillegg til pkt 8:

Oppussing kan skje i tidsrommet 08.00-20.00, og må varsles til styret i forkant.

**Forslag til vedtak: Endring av punkt 8 i husordensreglene:
Oppussing kan skje i tidsrommet 08.00-20.00, og må varsles til styret i forkant.**



D. Forslag fra Line Viktoria Fineide om endring av husleieblankettene:

Spesifisert faktura: Jeg foreslår at fakturaen vi får hver måned inneholder spesifisert informasjon om hva og hvor mye man betaler for i måneden. For eksempel:

"Totalbeløp: xxx, hvorav:

Kommunale avgifter: xxx

Forsikring: xxx

Internett: xxx

Osv."

Jeg har spilt inn dette tidligere, og blitt henvist til at hva fellesutgiftene går til fremkommer av regnskapet. Utfordringen med dette er at regnskapet kun tar for seg det totale beløpet for hele sameiet. Det er utfordrende og svært tidkrevende for hver seksjonseier å regne ut hva som inngår i sin månedlige faktura basert på en eierbrøk de kanskje ikke engang er kjent med. Det virker unødvendig at hver seksjonseier skal behøve å regne ut dette hver for seg, spesielt når dette uansett må være informasjon som allerede eksisterer i dag. Beløpet hver enkelt seksjon skal betale i måneden og hva dette går til er jo allerede regnet ut på forhånd ifb. innkrevingen av den månedlige fakturaen, og basert på en satt eierbrøk.

En mer spesifisert faktura er viktig for den enkelte eiers oversikt over egen privatøkonomi, for eierskapet/involveringen til hva som skjer i sameiet og for god dialog mellom OBOS, styret og seksjonseierne. Den nåværende fakturaen er fremmedgjørende og oppfordrer til passivitet, noe jeg ikke tror gagnar sameiet og nabolaget vårt.

Styrets innstilling:

Styret vil ikke anbefale dette forslaget, som vil bety betydelig merarbeid og merkostnader til administrasjon i sameiet. Vi kan ikke se at en detaljert spesifisering vil gi bedre oversikt over privatøkonomien til sameierne. Styret er forøvrig svært positive til engasjement fra sameiere, og anbefaler involvering gjennom deltakelse i styret.

Når regnskapet avsluttes i slutten av året vil den reelle kostnaden for hver enkelt sameier fremkomme som en følge av sameierbrøken.

Forslag til vedtak: forslaget frafalles.



E. Forslag fra Line Viktoria Fineide om kommunikasjonsplattform

Kommunikasjon: Vibbo virker som en fin plattform, som vi kanskje kan benytte oss av mer? Jeg foreslår derfor at det sendes ut noe mer informasjon om denne plattformen, sammen med noen retningslinjer for når Vibbo skal brukes av beboerne i sameiet. Etersom verden blir mer digital kan det også hende at enten vedtektene og/eller ordensreglene bør tilpasses dette, slik at beboerne vet i hvilke kanaler de kan få informasjon og hvor de skal henvende seg om forskjellige ting.

Styrets innstilling:

Vibbo er i hovedsak ment som en informasjon fra og til styret, og inneholder viktig info i sameiet. Styret vil sende ut info om bruk av Vibbo.

Forslag til vedtak: Styret sender ut info om bruk av vibbo.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Det er viktig at alle seksjonseiere legger inn navn, mailadresse og tlf.nr i Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har kun gateparkering.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til postkassen kan bestilles av Posten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88541969. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av nederste del på veggene	
2021	Reparasjon og maling av rekkver og ytterdører i bakgård.	
	Anskaffelse av kjettinggjerde ifm oppgradering av uteområder	
2020	Maling av vinduer utvendig mot syd og vest	
2018 - 2018	Brannsikring	
2015	Varmekabler	installert varmekabler i nedløp og takrenner for å hindre isdannelse. Hako Elektro A/S utførte arbeidet i oktober/november.
2015	Rehabilitering av dører	Dørene ned til kjeller fra oppgangene er rehabilitert. Nye låser er innfelt i dørene og det er nytt sluttstykke i karmene. Utført av Westbys Lås & Innbruddsforsikring AS.
2014 - 2014	Reperasjon av sikringsskap	
2013 - 2013	Utvendig maling av vinduer	
2012 - 2012	Maling av oppgangene og inngangsdører	2013: Sameiermøtet 2013 har vedtatt å gjennomføre utvendig maling av vinduer og å få reparert låser på sikringsskap i 2013.
2011 - 2011	Utskiftning av vannrør i kjeller	
2010 - 2010	Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme og sanering av oljetanken
2008 - 2008	rehabilitering av bakgård	Nytt asfaltdekke, sykkelparkering m.m. Nytt porttelefonanlegg.

BESKYTTET



2005 - 2005	rørstammer og baderom	Rehabilitering av alle bad. kostnad 10,5 mill
2003 - 2003	Rehabilitering av pussede fasader	i 1. etasje / sokkel
2002 - 2002	Brannbalkonger	Brannbalkonger ble rehabilitert. Nytt tak med papp, sløyfer, lekter, ny stein og luftehatte
1982 - 1982	Utskiftning av alle vinduer i leilighete	

BESKYTTET



VEDTEKTER

for

Hertug Skules gate 15 sameie org. nr. 975 506 037

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.04.2007. Endret på årsmøtet 25.mars 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hertug Skules gate 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.12.1975

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231 bnr. 182 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

BESKYTTET



(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, reklameplakater og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) rensing av eventuell sluk på balkonger / verandaer.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

BESKYTTET



(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET



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. Nødvendige planlagte tiltak over 1G skal fremlegges på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. (fjernes).

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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



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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.



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

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET



ORDENSREGLER for

Sameiet HERTUG SKULESGT. 15

Vedtatt på årsmøte den 14.5.1998

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere og for leietakere i Hertug Skulesgate 15.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsatser, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner, sko, poser med søppel o.l. Beboernes gjenstander skal plasseres i bodene tilhørende leilighetene. Forretningsfører er gitt fullmakt til å fjerne alt som står utenfor bodene etter at varsel er hengt opp i oppgangen og sendt ut til eiere som fremleier sin seksjon en uke i forveien.
Det må ikke settes gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i gården.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Uten styrets samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. (Se også § 9).
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er forbudt å male vinduer med en annen farge/beistype. Det er forbudt å sette opp skilter, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Inngangsdør, kjellerdører, etc skal alltid stå låst.
6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. (Se også § 9).
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller i kjeller, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør. Enhver beboer har meldeplikt om skader på gården, sentralvarmeanlegg, vann- og avløpsrør (lekkasjer), elektrisk anlegg, etc. straks skaden er skjedd eller når en skade er påregnelig. En beboer kan gjøres økonomisk ansvarlig for ikke å gi melding om forhold han burde ha vært klar over. Melding kan gis til forretningsfører, styret, vaktmester eller eier av leiligheten.
8. Mellom kl. 23 og kl. 6 skal det være absolutt nattero i leilighetene. Ferdsel ut og inn av leilighetene mellom kl 23 og kl 6 må skje med absolutt stillhet. Skal det ved spesielle anledninger være selskapsleilighet i en leilighet utover kl 23 skal beboerne i oppgangen varsles



på forhånd. Ved bruk av fjernsyn eller musikkanlegg skal høyttalere alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameieforeningens styres skriftlige samtykke. Bruk av musikkinstrument er ikke tillatt i perioden 2100 til 0900.

9. Om bruk av vaskeriet: (Se også § 3 og § 6)
 1. Det er 2 stykker som kan vaske pr. dag. Henholdsvis formiddag og ettermiddag. Formiddag i tiden 0700 til 1400. Ettermiddag i tiden 1400 til 2100.
 2. Tøy som henges til tørk i tørkerommet må være fjernet til nestemann kommer.
 3. Tøy, tepper etc. må ikke bankes når klesvask henger ute til tørk.
 4. Rulle og tørkerom må rengjøres etter bruk. Alle som har brukt vaskeriet er ansvarlig for at det er rent og i orden til neste bruker kommer. Brudd på denne regelen vil bli rapportert til gårdens styre.
 5. Brukere skal benytte det vaskeriet som hører til oppgangen.
 6. Det er ikke tillatt å vaske på **LØRDAG ETTERMIDDAG OG SØNDAGER** og følgende dager forøvrig i året:
NYTTÅRSAFTEN, 1. NYTTÅRS DAG, SKJÆRTORS DAG, LANGFREDAG, PÅSKEAFTEN, 2. PÅSKEDAG, 1. MAI, KRISTI HIMMELFARTSDAG, 17. MAI, PINSEAFTEN, 2. PINSEDAG, JULEAFTEN, 1. JULEDAG OG 2. JULEDAG.
 7. Den som bryter reglene for bruk av vaskeriet kan av et enstemmig styre nektes å bruke vaskeriet.
10. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.
11. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oslo, den 14. mai 1998



5554 Hertug Skulesgt. 15 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET