



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 641 550	3 477 509
Sum inntekter		3 641 550	3 477 509
Kostnader			
Lønnskostnad		116 215	119 228
Annen driftskostnad		3 804 635	4 448 288
Sum kostnader		3 920 850	4 567 516
Driftsresultat		-279 300	-1 090 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 627	28 205
Sum finansinntekter		30 627	28 205
Annen finanskostnad		285 803	278 135
Sum finanskostnader		285 803	278 135
Netto finans		-255 176	-249 930
Ordinært resultat før skattekostnad		-534 476	-1 339 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		-534 476	-1 339 937
Årsresultat		-534 476	-1 339 937
Totalresultat		-534 476	-1 339 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-534 476	-1 339 937
Sum overføringer og disponeringer		-534 476	-1 339 937



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			788
Andre fordringer		261 915	256 447
Sum fordringer		261 915	257 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 117	666 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 117	666 207
Sum omløpsmidler		772 032	923 442
SUM EIENDELER		772 032	923 442

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			
Udekket tap		9 599 862	9 065 386
Sum opptjent egenkapital		-9 599 862	-9 065 386
Sum egenkapital		-9 599 862	-9 065 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 905 244	9 679 568
Sum annen langsiktig gjeld		9 905 244	9 679 568
Sum langsiktig gjeld		9 905 244	9 679 568
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 655	1 534
Leverandørgjeld		155 628	281 883
Annen kortsiktig gjeld		309 366	25 843
Sum kortsiktig gjeld		466 649	309 260
Sum gjeld		10 371 893	9 988 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		772 032	923 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224512

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 641 550	3 477 509
Sum inntekter		3 641 550	3 477 509
Kostnader			
Lønnskostnad		116 215	119 228
Annen driftskostnad		3 804 635	4 448 288
Sum kostnader		3 920 850	4 567 516
Driftsresultat		-279 300	-1 090 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 627	28 205
Sum finansinntekter		30 627	28 205
Annen finanskostnad		285 803	278 135
Sum finanskostnader		285 803	278 135
Netto finans		-255 176	-249 930
Ordinært resultat før skattekostnad		-534 476	-1 339 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		-534 476	-1 339 937
Årsresultat		-534 476	-1 339 937
Totalresultat		-534 476	-1 339 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-534 476	-1 339 937
Sum overføringer og disponeringer		-534 476	-1 339 937



Organisasjonsnr: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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			788
Andre fordringer		261 915	256 447
Sum fordringer		261 915	257 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 117	666 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 117	666 207
Sum omløpsmidler		772 032	923 442
SUM EIENDELER		772 032	923 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 599 862	9 065 386
Sum opptjent egenkapital		-9 599 862	-9 065 386



Sum egenkapital	-9 599 862	-9 065 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 905 244	9 679 568
Sum annen langsiktig gjeld	9 905 244	9 679 568
Sum langsiktig gjeld	9 905 244	9 679 568
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 655	1 534
Leverandørgjeld	155 628	281 883
Annen kortsiktig gjeld	309 366	25 843
Sum kortsiktig gjeld	466 649	309 260
Sum gjeld	10 371 893	9 988 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	772 032	923 442



Organisasjonsnr: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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

1192 Sameiet Voksenkollveien 5



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Voksenkollveien 5

Velkommen til årsmøte, tirsdag 22. mars 2022 kl. 18 på Voksenåsen Hotel.

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 Sameiet Voksenkollveien 5 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. 18.00 på Voksenåsen Hotel.**

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 OG HONORAR TIL RESSURSPERSON

5. Redegjørelse for vedlikeholdsbehov av balkonger i 2 og 3 etasje i nr. 7-9-75 og 77.

Representanter fra OBOS prosjekt og entreprenør vil være til stede og kunne svare på spørsmål. Det vises også til styrets beretning.

6. Redegjørelse for nødvendig innkalling av kapital fra seksjonseierne

Redegjørelse vedlagt i sakspapirene.

7. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tillegg til paragraf 19. i vedtektene. Forslag fra Ellen Strengenhagen. Krever 2/3 flertall.
- B) Fellesareal/egne områder. Forslag fra Viveka Due
- C) Forslag til endring av husordensreglene. Forslag fra styret.
- D) Forslag til endring av vedtektene. Forslag fra styret. Krever 2/3 flertall
- E) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Forslag fra styret. Krever 2/3 flertall.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i sakspapirene.

Oslo, 02.03.2022

Styret i Sameiet Voksenkollveien 5

Aage Rasmus Bjelland Figenschou /s/ Anne-Lise Kristiansen /s/

Morten Sæther /s/ Vibecke Schøyen /s/ Toril Tofte /s/

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aage Rasmus Bjelland Figenschou	Thorleif Haugs Vei 1
Styremedlem	Anne-Lise Kristiansen	Thorleif Haugs Vei 5
Styremedlem	Morten Sæther	Thorleif Haugs Vei 3
Styremedlem	Vibecke Schøyen	Thorleif Haugs Vei 75
Styremedlem	Toril Tofte	Thorleif Haugs Vei 1

Valgkomiteen

Jan Gunnar Knudsen	Thorleif Haugs Vei 75
Elisabeth Salvesen	Thorleif Haugs Vei 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Voksenkollveien 5

Sameiet består av 54 seksjoner. Sameiet Voksenkollveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986140492, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorleif Haugs Vei 1-9
Thorleif Haugs Vei 75-77

Gårds- og bruksnummer: 33/47

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

Sameiet Voksenkollveien 5 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.

BESKYTTET



Årsberetning 2021

Ladeanlegg for EI biler.

Samtlige borettslag og boligsameier er pålagt å installere ladeanlegg for EI-biler. Vi benyttet OBOS prosjekt til å utarbeide spesifikasjon for anlegget og innhente tilbud. Vi endte med å akseptere et tilbud fra Minel kreativ elektro AS. Et av kravene var at anlegget var «intelligent» slik at ladningen fordeles ut fra hva vårt EI-anlegg tåler. Slik unngikk vi å måtte skifte stigeledning og hovedsikring. Med årets høye priser unngår vi også å lade alt når det er dyrest.

Kostnadene for sameiet kom på ca 370.000 inklusive MVA, netto av støtte fra Oslo kommune.

Av vår hjemmeside fremgår det hva man skal foreta seg for å få montert en lader på anlegget. Det er ikke anledning til å montere ladere utenom det installerte anlegget i fremtiden.

Balkong prosjektet.

Ikke var vi ferdig med råteprosjektet før vi ble klar over at dette ville være et kontinuerlig problem om vi ikke angrep roten til problemet. Forsikringspremien har også gått dramatisk opp og vi mottok indikasjoner på at vi kanskje ikke kunne bli tilbudt hus forsikring i fremtiden.

Balkongene i 2 og 3 etasje ble grundig undersøkt og det ble klart at der er vesentlige mangler ved konstruksjon og utførelse. Dette har ført til at vann blir ledet inn i bygningskroppen og fra der gått videre til vinduer og skyvedører som har råtnet lenge før det som er normalt.

Igjen benyttet vi OBOS prosjekt til å hjelpe oss med å kartlegge problemene, finne en løsning og innhente tilbud fra entreprenører. I styret har vi også hatt kompetanse i form av en bygningsingeniør og en rørlegger mester.

Grunnet Covid's innvirkning på arbeidsmarkedet kom de sent i gang med å utføre arbeid på 2 prøve balkonger i nr 9. Leilighetene var innhyllt i telt alt for lenge da man litt for sent kom frem til at gjerdet på balkongene skulle være av behandlet stål. Dette forsinket arbeidet. En fordel er at vi sparer nesten 60.000 (inkl. MVA) pr hus når husene skal males.

Hvilken teknisk løsning som er valgt og hvordan dette vil fungere blir presentert på årsmøtet der både OBOS prosjekt og entreprenøren vil møte frem og forklare og svare på spørsmål.

Det er styrets hensikt å gjennomføre utbedring av balkongene i nr 7 og 9 i 2022 og 75 og 77 i 2023.

Stålsøyler

En annen ting som dukket opp i 2021 var at en rekke av stålsøylene som holder opp balkongene i 2 etasje var blitt utsatt for frost sprengning. Det synes som om utbygger i sin tid monterte søylene opp ned da vann renner inn i søylen, mens bunnen er stengt så vannet stiger og sprenger søylen om vinteren. Vi kartlegger hvor mange som må byttes, for å unngå at balkongen over ramler ned, og hvor mange som må repareres ved å bli

BESKYTTET



sveiset, eller på annen måte. Problemet kunne vært unngått om det ble boret et hull nederst i søylen så vannet kunne rent ut. Det vil nå bli gjort.

Beising

Å beise alle 7 hus er en meget kostbar affære, 2,5 til 3 millioner. Vi har ikke hatt en plan for rullerende beising. I 2020 beiste vi nr 3 for å teste ut en malermester vi har funnet, og som vi er fornøyd med. Gitt årets økonomiske situasjon malte vi ikke i år. Planen er å legge opp til en malesyklus på 12 år. Vi vil i 2022 beise nr.1 og 5 på side sør og vest, året etter nr 7 og 9 og året etter nr 75 og 77. Deretter, i 2025 beiser vi så 1 og 5 på nord og østside, deretter 7 og 9 og så i 2027 75 og 77. Avhengig av utviklingen vil vi så vurdere om husene skal vaskes for å forlenge holdbarheten av beisen.

Parkeringsplasser i garasjene

Som alle vel er kjent med er parkeringsplassene i garasjene et stort rot. Alt fra da utbygger tinglyste seksjonene var det feil på den måte at det som ble tinglyst ikke stemte med de tegningen som ble innsendt til Oslo Plan og Bygning og stemte heller ikke med de plassene seksjonseieren fikk anvist da de kjøpte seksjonen av utbygger. Senere er det også skjedd transaksjoner der en seksjonseier har solgt en parkeringsplass til en annen, eller at sameiet har solgt en plass som tilhørte sameiet til en beboer, begge deler uten at dette ble tinglyst.

Noen har ment at dette ikke er noe å bruke penger på. «Det går jo så greit». Men en dag får vi en «nabo fra helvete» som oppdager at han har krav på noe i henhold til grunnboken som han ikke har i dag, så går han til advokat og så har vi det gående. Det er dessverre uansvarlig å ikke rydde opp i dette når vi nå vet om problemet.

I utgangspunktet er salg av en garasjeplass omsetning av fast eiendom og skal belegges med dokumentavgift. Vi vil argumentere med at dette bør gå under kategorien retting, men da må kartverket ha gjort en feil. Det arbeides med dette, men i verste fall kan de ulike tinglysningene komme på 100-200.000.

Budsjett 2022

Høsten 2021, da vi gikk gjennom malingsprogrammet, kom vi til at vi burde lage et budsjett der hver post ble undersøkt nærmere og ikke bare bygget på historiske tall.

Husene er nå kommet i en alder der mer kostnader påløper. Råteproblemer dukker fortsatt opp, men i meget mindre omfang. Maling er hittil gjort som det kommer, mens vi ønsket et program der man avsetter hvert år til et malefond de årene man ikke maler. I øyeblikket er det et visst etterslep av arbeid.

På denne basis kom vi frem til nytt budsjett som viste at vi konsistent har underbudsjettet. Vi er et sameie med 7 hus med et lavt antall leiligheter i hvert bygg og med heis i alle bygg og meget annet som må vedlikeholdes. I beboerbrev 5 i 2021 ble det gitt nærmere informasjon om dette.

Etter at budsjettet ble ferdigstillet er følgende blitt klart:

- Stålsøylene kan medføre kostnader i et større omfang enn vi trodde. Dette er under kartlegging.
- Høye strømpriser ser ut til å vedvare lengre enn man trodde høsten 2021
- Kostnader knyttet til tinglysning av parkeringsplasser er usikkert.



Dette kan slå uheldig ut, men vil måtte håndteres når kostnadene blir mer oversiktlig.

Diverse

Vår avtale med Telenor om bredbånd og TV er fra 2015. Meget har skjedd i markedet siden da og styret har igangsatt arbeid med å undersøke alternativer både hva angår bredbånd, TV og individuelle valg. Dagens avtale med Telenor gjør at vi innenfor et poengsystem kan velge hvilke kanaler og strømmetjenester vi vil ha, men sameiet må betale for 54 seksjoner. Man kan ikke melde seg ut individuelt. Vi vil komme tilbake med mulige alternativer.

Vi har hatt møter med 1 Hjelpende Hånd for å gå gjennom kontrakten med dem, stryke det vi mener er overflødig og presisere nærmere det vi mener kanskje er blitt oversett.

Eier av Voksenkollveien 4 har så langt vunnet frem i sine planer om bygging av hus med garasje under. En lang rekke av beboerne har klaget på ulike avvisninger av tidligere klager og disse er fortsatt til behandling.

Vi avholdt dugnad i Koronaens tid og i dårlig vær. Dette påvirket nok fremmøte. Å ha en dugnad med godt oppmøte er en fin måte å spare penger på og gjøre enkle ting der profesjonell hjelp faller urimelig dyrt. Vi vil avholde dugnad også i år. Vi håper både på bedre vær og på bedre fremmøte.

BESKYTTET



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.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 641 550.

Andre inntekter består i hovedsak av antenneutleie til Telenor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 920 850.

Dette er kr 605 350 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift/vedlikehold og elektrisk energi.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 534 476 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 305 383.

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 6 500 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold/repasasjon av balkonger. Etter årsskifte er det også klart at det blir utgifter knyttet til å reparere eller bytte ut stålsøyler som holder oppe balkongene i 2 etasje. Videre vil det kunne påløpe kostnader i form av dokumentavgift for å rydde i tinglyste parkeringsplasser. Videre er det etter budsjettet ble laget kommet informasjon som tyder på at strømprisene kan forbli ganske høye hele 2022. Alt dette fører til høyere utgifter som ikke er reflektert i budsjettet.

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.

Lån

Sameiet Voksenkollveien 5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av de ordinære felleskostnadene 01.02.22 og kapitalinnkallinger gjennom året på totalt kr 6 500 000.

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 Sameiet Voksenkolleveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Voksenkolleveien 5.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FHH30-YKBDC-YM2MQ-WUYDX-T8PDC-PILBU



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-03 12:48:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FHH30-YKBDC-YM2MQ-WUYDX-T8PDC-PILBU

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/validate>



SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 599 610	3 447 739	3 600 000	10 775 000
Andre inntekter	3	41 940	29 770	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 641 550	3 477 509	3 630 000	10 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-11 228	-15 000	-17 000
Styrehonorar	5	-100 000	-108 000	-108 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 323	-8 988	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-130 550	-127 115	-131 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-120 772	-32 668	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 149 780	-2 352 803	-941 000	-7 597 000
Forsikringer		-317 269	-236 355	-262 000	-433 000
Kommunale avgifter	9	-519 342	-512 348	-518 000	-534 000
Energi/fyring		-628 455	-295 622	-410 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 302	-230 472	-240 000	-268 000
Andre driftskostnader	10	-658 844	-649 868	-663 500	-686 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 920 850	-4 567 516	-3 315 500	-10 290 500
DRIFTSRESULTAT		-279 300	-1 090 007	314 500	514 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 627	28 205	27 000	30 000
Finanskostnader	12	-285 803	-278 135	-278 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 176	-249 930	-251 000	29 000
ÅRSRESULTAT		-534 476	-1 339 937	63 500	543 500
Overføringer:					
Udekket tap		-534 476	-1 339 937		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 903	133
Kundefordringer		0	788
Forskuddsbetalte kostnader		254 975	238 575
Andre kortsiktige fordringer	13	1 037	0
Energiavregning		0	17 739
Driftskonto OBOS-banken		510 113	660 636
Sparekonto OBOS-banken		4	5 571
SUM OMLØPSMIDLER		772 032	923 442
SUM EIENDELER		772 032	923 442

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap		-9 599 862	-9 065 386
SUM EGENKAPITAL		-9 599 862	-9 065 386

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 905 244	9 679 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 905 244	9 679 568

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		130 050	22 841
Leverandørgjeld		155 628	281 883
Påløpte renter		1 655	1 534
Energiavregning	16	58 412	0
Annen kortsiktig gjeld	17	120 904	3 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		466 649	309 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		772 032	923 442

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2022

Styret i Sameiet Voksenkollveien 5

Aage R. Bjelland Figenschou /s/

Anne-Lise Kristiansen /s/ Morten Sæther /s/

Vibecke Schøyen /s/

Toril Tofte /s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 368 298
TV/bredbånd	206 712
Garasje	24 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 599 610

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av plass til Telenor	30 005
El-bil lading	11 935
SUM ANDRE INNETEKTER	41 940

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-104 966
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 806
SUM KONSULENTHONORAR	-120 772

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-38 275
Archonline APF	-12 000
Takst & Vindu Spesialisten AS	-142 048
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-192 323
Drift/vedlikehold bygninger	-154 899
Drift/vedlikehold VVS	-91 917
Drift/vedlikehold elektro	-387 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 779
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 149 780

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-320 265
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-196 940
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-519 342

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-578 574
Renhold ved firmaer	-33 860
Snørydding	-25 626
Andre fremmede tjenester	-4 299
Kopieringsmaterieell	-535
Trykksaker	-518
Andre kontorkostnader	-8 952
Porto	-1 399
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-658 844

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	454
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 169
SUM FINANSINTEKTER	30 627

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 273
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 509
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-285 803

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Elvia AS	1 037
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 037

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

BESKYTTET



opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	-3 679 568
Nedbetalt i år	9 679 568

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-10 058 769
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	153 525

-9 905 244**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 905 244****NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-75 600
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER **-75 600****KOSTNADER**

Gassbeholdning	17 188
----------------	--------

SUM KOSTNADER **17 188**

SUM ENERGIAVREGNING **-58 412**

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

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

BESKYTTET



17

Sameiet Voksenkollveien 5

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-120 904

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-120 904

BESKYTTET



Vedlegg til sak 5 og 6

Innkalling av midler til å dekke driftsutgifter

Andre steder i sakspapirene til møtet er det beskrevet hva vi i dag antar kostnadene for å utbedre balkongene i 2 og 3 etasje i nr 7-9-75 og 77 vil koste. Det dreier seg om anslagsvis 6,5 millioner. Endelig pris er ennå ikke forhandlet ferdig.

Fra dette tallet er det en oppside i at kanskje noen balkonger ikke må utbedres så omfattende. Noen er utbedret, men ikke slik de burde, de senere år. Videre om vi kan forhandle ned prisene noe. Nedsiden er omfattende råteskader som kan bli avdekket mens arbeidet pågår.

Av andre kostnader der skadens omfang ennå ikke er fastslått er stålsøylene. Her har vi gått ut fra at 200.000 bør kunne holde.

Kostnader for endring av tinglyste parkeringsplasser er enn ikke avklart. Vil kreve samtaler med Kartverket. Men kostnadene kan i verste fall komme opp i 200.000.

Videre skal det utføres maling av 2 sider på 2 bygg. Kostnadene for dette er anslått å være

Ca 450.000, altså 250.000 mer enn budsjettet for en 12 års plan.

Videre vil det nok bli kostnadsoverskridelser på strømregningen i 2022 gikk den informasjon som nå er i media om pris utsiktene for 2022.

I lys av dette må vi innkalle 7,5 millioner fra seksjons eierne. Disse blir fordelt etter sameiebrøken.

(Styret har i siste øyeblikk mottatt informasjon som gjør at det økonomiske omfanget kan bli endret. Det vil bli gitt muntlig orientering på møtet og ingen beslutning vil bli truffet)

7: INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til tillegg til paragraf 19. i vedtektene. Forslag fra Ellen Strengenhagen. Krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling:

Fram til og med 1. mars 2018 ble alle referater fra styremøtene i sameiet lagt ut på hjemmesidene våre. Jeg kan ikke finne i noe vedtak verken i årsmøter eller styremøter at dette skulle opphøre. For oss beboere er det viktig - slik jeg ser det - at vi kan følge med på hvilke disposisjoner styret gjør mellom årsmøtene. For eksempel vil saker den enkelte beboer tar opp med styret og diskusjoner om bruken av våre felles arealer, være av alles interesse.

F.eks betydde kunnskapen om tidligere vedtak mye for meg, da jeg skulle søke Oslo kommune om innsetting av takvindu på kjøkkenet vårt i nr. 7, kunne gå tilbake til styrevedtaket hvor min søknad om dette ble behandlet av styret, for å kunne legge dette ved min søknad til kommunen.

BESKYTTET



Senere har jeg merket meg gjennom styrelederens beboerbrev (all ros til disse), at styret fattet vedtak om bla å fjerne trær fra alleen langs Th.H.vei, hvilket ikke er tillat ihht bebyggelsesplanen for vårt område. Dette er blant saker som vi beboere bør ha kunnskap om før vedtak gjennomføres.

For å komme i forkant av beslutninger i styret som får konsekvenser for oss som beboere, og for å kunne se hvilke andre saker av felles interesse som styret beslutter, mener jeg at innsikt i styrets behandling av sakene vil være av stor betydning for oss alle.

All ros til styreleders beboerbrev som er meget informative, men de er ofte retrospektive og hindrer mulige innspill i tide fra oss beboere til viktige saker som angår oss alle.

Paragraf 19 lyder i dag: «Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de styremedlemmer som er til stede». Det foreslås å legge til følgende på siste setning: «og skal legges ut på sameiets hjemmesider».

Forslag til vedtak:

Paragraf 19 endres til: «Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de styremedlemmer som er til stede, og skal legges ut på sameiets hjemmesider».

Styrets innstilling:

Styrets referater er i første rekke ment for styret. Der skal vedtak nedfelles, også om der er dissenser og deres begrunnelse, samt noen av avveiningene som styret har måttet foreta. Styret kan måtte behandle konflikter mellom seksjonseiere eller man drøfter avtaler som skal inngås med en kommersiell motpart. Å offentliggjøre alt dette kan lett få et resultat sameiet ikke er tjent med.

Referater føres på ulik måte. Noen har en stil som er et minimum der vedtakene refereres og lite annet. I den andre ytterlighet kan referatet være på mange sider og i stor grad være et referater hva de enkelte styremedlemmene fremførte. Her må styret selv gjøre det som ansees hensiktsmessig.

Beboerbrevene informerer om hva som er skjedd, men i stor grad også om de sakene styret arbeider med. Å blande styrereferater som kan gå på saker som ikke egner seg for offentlighet og beboerbrevene, som er ment å ivareta de ønsker som er fremmet, ansees ikke som formålstjenlig.

Som konklusjon er det styrets oppfatning av forlaget til vedtektsendring ikke skal vedtas.

B) Fellesareal/egne områder. Forslag fra Viveka Due

Begrunnelse:

For at vi skal opprettholde et fellesområde som er pent og som vi alle kan leve med. Utearealet skal holdes uforandret hvis ikke sameiet i fellesskap blir enige om noe annet. (hva som er pent får man bli enige om i fellesskap)

Felles areal:

BESKYTTET



Ikke plante mer enn det er pr i dag. Det som er eksisterende i dag må holdes nede slik at:

1. det ikke tar lys eller utsikt fra noen leilighet i bo fellesskapet.
2. ikke blir en skog av eksisterende graner
3. Er det vegetasjon i dag som er så stort at det tar utsikt, lys og sol skal det reduseres eller fjernes.

Egne områder 4 meteren:

1. Det man selv planter skal være enhetlig og passe inn i resten av områdes beplantning
2. Ingen busker man planter selv skal bli så høye at de tar andres utsyn og lys. Da må de klippes eller fjernes
3. Skal det bygges eller plantes noe som er utenom det som inngår i fellesskapets bestemmelser så skal det søkes godkjenning fra styret
4. Når naboer måker eller vasker sine balkonger må man ta hensyn til de som bor nedenfor

Oppstår en uløselig situasjon foreslår jeg at noen i styret tar en runde med partene og en befaring slik man får en god forståelse for hva som er problemet. Styret tar så en endelig beslutning.

Alle må ta sitt ansvar for at vi har et hyggelig fellesskap. Gi og ta

Styrets innstilling:

Det eksisterer noen bestemmelser om fellesområder, 4 meteren og renhold av balkonger for sameiet.

Uteområder (fellesområder og 4 meteren) er regulert i sameiets vedtekter paragraf 2 og 4, hvor det blant annet står :

«...vedlikehold av fellesarealer organiseres av sameiets styre.»

«De seksjonene som er tildelt disposisjonsrett av tomtegrunn forplikter å vedlikeholde og pleie disse områdene på en slik måte at de ikke er skjemmende for helhetsinntrykket av sameiets tomtegrunn»

Paragrafene er gjengitt i sin helhet nedenfor.

Renhold av balkong er omtalt i sameiets Husordensregler paragraf 3.2. Det står at «Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser.»

Det innkomne forslaget for uteområdet fremstår i tillegg som lite nyansert, da ulike enheter kan ha forskjellig preferanser med utgangspunkt i faktorer som innsyn, støy, støv, sol og utsikt. Ulike seksjonseiere kan ha ulike, men fullt ut forståelige behov

Styret vil foreslå at man fortsetter dagens praksis der styret foretar en konkret avveining mellom de ulike sameieres ønsker ved behov.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Paragrafer til orientering:

Husordensregler for Sameiet Voksenkollveien 5

BESKYTTET



3.2.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede i bakgården.

«Sameievedtekter for Sameiet Voksenkollveien 5

2. Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. Oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggs arealer til spesifisert seksjon, er fellesarealer. Seksjoner som ligger på bakkeplan har disposisjonsrett til et tomteareal ut fra seksjonens yttervegger begrenset til 4 meter. Seksjoner som eventuelt går over ett helt plan med en annen seksjon under, vil disposisjonsretten være begrenset mot disposisjonsretten til seksjonen under. Der hvor 4 meters grensen går over i felles gang-/kjørevei begrenses disposisjonsretten i veikanten.

4. Fysisk råderett

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre bruker unødig eller urimelig blir hindret i den bruk som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessig vedlikehold utvendig og vedlikehold av fellesarealer organiseres av sameiets styre. Unnlater en sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig, han/hun er pålagt av styre, for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulempe, kan sameierne besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

De seksjonene som er tildelt disposisjonsrett av tomtegrunn forplikter å vedlikeholde og pleie disse områdene på en slik måte at de ikke er skjæmmende for helhetsinntrykket av sameiets tomtegrunn. Ingen sameier med slike tilleggs arealer kan, uten styrets skriftlige samtykke, beplante arealene utenfor et belte på 4 meter fra husvegg eller i de tilfeller nærmere gang-/kjørevei enn 1 meter.

BESKYTTET



C) Forslag til endring av husordensreglene. Forslag fra styret.

Nye husordensregler ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas i sin helhet.

D) Forslag til endring av vedtektene. Forslag fra styret. Krever 2/3 flertall

Bakgrunn for forslaget.

Det har vist seg at de vedtektene som ble vedtatt i 2017 er utdatert i forhold til det som nå er praksis, som f.eks. at vi nå har ladesystem for EL biler i garasjen, at en rekke vinduer og dører nå er i vedlikeholdsfri aluminium og at vi også av andre grunner har gått over til at sameiet står for vedlikehold og maling av alle vinduer, dører og rekkverk utenfor leiligheten. Videre var det en del formuleringer og henvisninger, som var svært uklare.

Vi har derfor laget et nytt sett vedtekter, men som selvsagt bygger på det gamle, som vi oversender til vurdering og vedtak på sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOKSENKOLL VEIEN 5

Sist endret i sameiermøtet 20.03.2017

1. Sameiets navn, eiendom og formål.

Sameiets navn er Sameiet Voksenkollveien 5, Sameiet eier gnr. 33, bnr. 47 i Oslo kommune, bestående av 54 seksjoner iht. oppdelingsbegjæring datert 04.07.05. Sameiet er registrert i foretaksregisteret.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som tilsvarer leilighetens bruksareal som vist i vedlegg 1, datert 14.03.06 i forhold til det totale bruksarealet i sameiet.

Formålet med dannelsen av dette sameiet er å:

- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal - ivareta andre saker av felles interesse.

2. Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggsarealer til spesifisert seksjon, er fellesarealer.

Seksjoner som ligger på bakkeplan har disposisjonsrett til et tomteareal ut fra seksjonens yttervegger begrenset til 4 meter. Seksjoner som eventuelt går over ett helt plan med en annen seksjon under, vil disposisjonsretten være begrenset mot disposisjonsretten til seksjonen under. Der hvor 4 meters grensen går over i felles gang-/kjørevei begrenses disposisjonsretten i veikanten.

BESKYTTET



3. Panterett til sameiet.

Det foreligger legalpant på hver seksjon tilsvarende det til en hver tid tilsvarer 1 ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold m.m.

4. Fysisk rådighet.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig blir hindret i den bruk som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessig vedlikehold utvendig og vedlikehold av fellesarealer organiseres av sameiets styre. Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

De seksjonene som er tildelt disposisjonsrett av tomtegrunn forplikter å vedlikeholde og pleie disse områdene på en slik måte at de ikke er skjemmende for helhetsinntrykket av sameiets tomtegrunn.

Ingen sameier med slike tilleggsarealer kan, uten styrets skriftlige samtykke, beplante arealene utenfor et belte på 4 meter fra husvegg eller i de tilfeller ikke nærmere gang-/ kjørevei enn 1 meter.

5. Rettslig råderett.

Parkeringsplasser i garasjene ansees som tilleggsareal.

Dersom en parkeringsplass overdras fra en seksjon til en annen, må det utarbeides en skriftlig avtale som skal oversendes styret. En slik overdragelse medfører også en plikt til reseksjonering for å sikre rettsvern.

Reseksjonering skal bekostes av dem som overdrar en parkeringsplass.

Ingen seksjon kan eie mer enn 2 parkeringsplasser. Man har heller ikke rett til å overdra en parkeringsplass til noen som ikke eier en seksjon. Ved salg av seksjoner skal parkeringsplassene være inkludert eller overdras til andre som alt er seksjonseiere. Parkeringsplasser kan heller ikke leies ut til noen som ikke er seksjonseier.

Sameiet har ikke egne plasser særlig tilpasset funksjonshemmede. Skulle en funksjonshemmet kjøpe en seksjon vil styret gjøre det de kan for at vedkommende får en parkeringsplass nærmest mulig dør til heis.

Det vil vanligvis innebære at angjeldende parkeringsplass vil tilhøre en annen seksjon hvis medvirkning må forutsettes. Skulle en avtale bli inngått vil den bli tinglyst på begge seksjonene og gjelde så lenge behovet er tilstede.

a. Seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt

Hovedregel: Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold innenfor boligens fire vegger, mens sameiet har ansvaret for vedlikehold av bygningen, fasaden, balkong og fellesarealer.

Seksjonseieren skal selv bekoste vedlikeholdet av bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre seksjonseierne. Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

1. Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv, og himling.



2. Vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
3. Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
4. Inventar, utstyr og apparater i boligen.
5. Vedlikehold/maling av inngangsdør til bruksenheten.
6. Innvendig vedlikehold/maling av vinduer (inkludert utskifting av ruter) og bruksenhetens inngangsdør.
7. Utvendig vedlikehold/maling av panel, rekkverk og vinduer (gjelder kun for vinduer ut mot terrassen) mellom maling av hus ved behov. Fargekoder for maling og type finner du på boligsameiets web-sider eller ved å kontakte styret.
8. Vedlikehold av terrassen (gulvdekke på gulv, elektriske innretninger, markiser, rensing av avløp/sluk). Om vinteren skal terrassen måkes for snø ved jevne mellomrom.
9. Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsskapet.

Sameiet er behjelpelig med kontaktinfo til håndverkere for arbeid som seksjonseierne er ansvarlig for å få utført. Sameiet har samarbeid med håndverkere som fremgår av sameiets web side.

Sameiet har ansvaret for blant annet:

1. Alle fellesarealer utvendig og innvendig.
2. Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak.
3. Utvendige innretninger.
4. Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
5. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
6. Utskifting av vinduer, inngangsdør til bruksenheten, terrassedør og dør til fransk balkong hvis vedlikehold ikke lenger er tilstrekkelig.
7. Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom seksjonene (bl.a. fiber-tv, fasttelefon)

Seksjonseiers ansvar ved utleie

1. Oppgi informasjon (navn, e-post, telefonnummer, antall som beboer leiligheten) om ansvarlig leietaker til forretningsfører senest ved leietakers innflytting/skifte av leietakere
2. Vedlikeholde sin bruksenhet som andre seksjonseiere i sameiet
3. Være disponibel for styreverv og/eller andre posisjoner på lik linje med andre seksjonseiere

BESKYTTET



- Rydde opp i mislighold (støy, uegnet oppførsel, etc) av leietaker etter formell henvendelse fra styret

6b.Lading av EL-biler

Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter i garasjeanleggene til lading av EL-biler.

Sameiet har installert et felles ladesystem for el-biler som seksjonseier er pliktig å bruke dersom han skal lade el-bil i garasje. Hvem som kontaktes fremgår av sameiets web side.

7.Fellesutgifter, vedlikeholdsfond.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomskatt, vannavgift forsikringspremie, renovasjonsavgift, oppvarming/elektrisitet for fellesanlegg, samt eventuelle utgifter til rengjøring av fellesarealer, vaktmesteroppgaver og løpende vedlikehold forøvrig løpende vedlikehold.

Fellesutgiftene fastsettes av sameiermøte basert på budsjett foreslått av styret. Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det inkludere nødvendige utgifter til vedlikehold.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser.

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Pkt. 6 1. ledd gjelder tilsvarende.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet.

9. Ettersyn.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

11. Sameiermøte.

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameiermøtet består av

representanter for samtlige seksjoner.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg.

12. Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi

BESKYTTET



tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til Sameiets styre senest 21 dager for møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 12 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen samt forslag til vedtak. Saken skal føres opp på saklisten.

13. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinære sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig skriver hva de ønsker behandlet..

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

14. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for sin seksjon.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten skal begrenses til førstkommende sameiermøte. Fullmakten skal være utformet slik at den når som helst kan kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av to valgte sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

15. Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i dette punkt treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalget blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves enstemmighet vedrørende vedtak om:

BESKYTTET



1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om

2. Endringer av vedtekter.

For øvrige beslutninger gjelder de flertallskrav som følger av eierseksjonsloven.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, dog skal sameiets vedtekter endres og tilpasses i takt med ferdigstillelse av senere planlagte byggetrinn.

16. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

17. Styret

1. Sameiet skal ha et styre.

2. Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, hvor fortrinnsvis alle byggene (7) er representert. Alle verv er for 2 år om gangen. Sameier Styrets oppgaver og ansvar innehas av styrets medlemmer i felleskap.

18. Innkalling til styremøte.

Det innkalles til styremøte av styreformann etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger dette. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19. Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de styremedlemmer som er til stede.

20. Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøte.

Det hører under styret 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 forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender, og ved salg eller bortfeste etter pkt. 5, 2. ledd, representerer styret sameierne og



forplikter dem ved sin underskrift.. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i felleskap

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

23. Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører under de alminnelige domstoler.

24. Eierseksjonsloven.

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 til anvendelse.

Oslo, 22.03.2022

7 E) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Forslag fra styret. Krever 2/3 flertall.

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

BESKYTTET



- 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 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- 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:

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 fellelans 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”.



Annens 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.

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 og renhold

Sameiet Voksenkollveien 5 har avtale om vaktmestertjeneste med 1 Hjelpende Hånd som kan kontaktes på telefon eller e-post. Se sameiets web side

Parkering

Parkeringsplass medfølger leiligheten.

Nøkler

Systemnøkler bestilles skriftlig hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning, e-post: oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77903721. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Voksenkollveien 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Vedlegg til sak 7 C)

Forslag til:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 5

Styret har utarbeidet følgende husordensregler for Sameiet.

I. INNLEDNING

1.1.

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

1.3.

Meldinger fra styret til beboerne er å betraktes som husordensregler.

1.4.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører og porter til garasjelegget)

2.2.

Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på fellesarealet.

2.3.

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.4.

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelet.

2.5

Det skal ikke hensettes/lagres møbler eller andre gjenstander på balkonger, terrasser, i ganger, trapper eller lignende. Heller ikke er det tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

BESKYTTET



2.6.

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7.

Fellesrom kan ikke forandres innredningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8.

Styret kan beslutte å igangsette mindre arbeider for sameiets regning som ansees være til sameiets felles nytte og glede.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av balkongene.

3.2

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser og spyling bør rettes innover. Vannrennene rundt må holdes rene.

3.3.

Ved lufting av tøy skal det utvises tilbørlig hensyn så det ikke er til sjenanse for felleskapet. Lufting av tøy skal ikke skje på søn- og helligdager.

3.4.

Det er tillatt å grille på balkong og terrasse med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Kullgrill er ikke tillatt.

3.5.

Dersom noen skulle ønske å installere avskjerming mot vind eller sol skal dette skje etter samråd med styret. Styret legger vekt på at sameiets beboere velger samme eller svært like løsninger hva angår utforming og farge. Styret har kontakt med håndverkere som har levert til andre i Sameiet. Ønskes andre endringer av balkong/terrasse må dette godkjennes av styret og ikke være til sjenanse for andre eller avvike fra sameiets arkitektoniske helhetsinntrykk.

3.6.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong/terrasse er ikke tillatt i andre farger en de som er felles og av den type som fremgår av sameiets web side.

4. LEILIGHETER

4.1.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.2.

Plumbo som ikke er beregnet på plastrør må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten..

BESKYTTET



5. RO OG ORDEN

5.1.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil kunne forstyrre andre beboere .
Vet man at det kan bli utfordringer med denne bestemmelsen, er det en fordel om man varsler naboene på forhånd.

5.2.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre utvendige anlegg.

5.3.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden 08.00 - 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 - 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1.

Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2.

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i de enkelte byggene.

7. ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

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

8. SØPPEL

8.1.

Husholdningsavfall:

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antenneleg avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2.

Papp/papiravfall skal kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet. Pappkasser må slås sammen før de kastes så de ikke opptar unødig plass.

BESKYTTET



8.3.

Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, som for glass og hermetikkbokser, eller til kommunens gjenvinningsstasjoner, f.eks. Smestad gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1.

Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2.

Det er lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

Sykler skal plasseres i sykkelstativ i garasjene eller i egen bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper eller lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

12. GARASJE

12.1.

Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget på anviste plasser.

12.2.

Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet som lek, ballspill, røyking og lignende. Vask av bil skal kun skje på anvist vaskeplass. Bruk av høytrykkspyler på vaskeplassen kan kun skje i tiden 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager/søndager kl. 09.00 – 16.00.

12.3

Garasjen er ikke en lagerplass. Av hensyn til å forebygge brannfare er det kun tillatt å oppbevare ting som er direkte knyttet til bil og sykkel.

13. PARKERING OG KJØRING

13.1.

For gjester er det er kun lov til å parkere på anviste gjesteplasser. Beboere skal ikke bruke disse.

13.2.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km hastighet.

Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeåpner eller via hovedinngangsdører.

BESKYTTET



15. MELDEPLIKT

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dersom det kreves øyeblikkelige tiltak skal 1HH kontaktes og kan de ikke nås, kan beboerne tilkalle håndverkere til slike oppdrag. Liste over faste håndverkere til slike oppdrag finnes på websiden.

16. ANSVAR OG SANKSJONER

Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

Eventuelle utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, reparasjoner etc.

17. ENDRINGER

Styret fastsetter og endrer husordensreglene. Beboerne kan sende inn endringsforslag til styret og kan om de ønsker det bringe det inn for et sameiermøte, der en endring kan vedtas med alminnelig flertall.

Vedlegg til sak 7 D.

Vedlagt følger vedtektene vedtatt i 2017.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOKSENKOLL VEIEN 5

Endret i sameiermøtet 20.03.2017

1. Sameiets navn, eiendom og formål.

Sameiets navn er Sameiet Voksenkollveien 5, Sameiet eier gnr. 33, bnr. 47 i Oslo kommune, bestående av 53 seksjoner iht. oppdelingsbegjæring datert 04.07.05. Sameiet er registrert i foretaksregisteret.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som tilsvarer leilighetens bruksareal som vist i vedlegg 1, datert 14.03.06 i forhold til det totale bruksarealet i sameiet.

Formålet med dannelsen av dette sameiet er å:

- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal - ivareta andre saker av felles interesse.

2. Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggsarealer til spesifisert seksjon, er fellesarealer.

Seksjoner som ligger på bakkeplan har disposisjonsrett til et tomteareal ut fra seksjonens

BESKYTTET



yttervegger begrenset til 4 meter. Seksjoner som eventuelt går over ett helt plan med en annen seksjon under, vil disposisjonsretten være begrenset mot disposisjonsretten til seksjonen under. Der hvor 4 meters grensen går over i felles gang-/kjørevei begrenses disposisjonsretten i veikanten.

3. Panterett til sameiet.

Det foreligger legalpant på hver seksjon tilsvarende det til en hver tid tilsvarer 1 ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold m.m.

4. Fysisk rådighet.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig blir hindret i den bruk som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessig vedlikehold utvendig og vedlikehold av fellesarealer organiseres av sameiets styre. Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig, han/ hun blir pålagt av styret, for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

De seksjonene som er tildelt disposisjonsrett av tomtegrunn forplikter å vedlikeholde og pleie disse områdene på en slik måte at de ikke er skjæmmende for helhetsinntrykket av sameiets tomtegrunn.

Ingen sameier med slike tilleggsarealer kan, uten styrets skriftlige samtykke, beplante arealene utenfor et belte på 4 meter fra husvegg eller i de tilfeller ikke nærmere gang-/kjørevei enn 1 meter.

5. Rettslig råderett.

Parkeringsplasser i garasjene ansees som tilleggsareal.

Dersom en parkeringsplass overdras fra en seksjon til en annen, må det utarbeides en skriftlig avtale som skal oversendes styret. En slik overdragelse medfører også en plikt til reseksjonering for å sikre rettsvern.

Reseksjonering skal bekostes av dem som overdrar en parkeringsplass.

Ingen seksjon kan eie mer enn 2 parkeringsplasser. Man har heller ikke rett til å overdra en

parkeringsplass til noen som ikke eier en seksjon. Ved salg av seksjoner skal parkeringsplassene være inkludert eller overdras til andre som alt er seksjonseiere.

Parkeringsplasser kan heller ikke leies ut til noen som ikke er seksjonseier.

Sameiet har ikke egne plasser særlig tilpasset funksjonshemmede. Skulle en funksjonshemmet kjøpe en seksjon vil styret gjøre det de kan for at vedkommende får en parkeringsplass nærmest mulig dør til heis.

Det vil vanligvis innebære at angjeldende parkeringsplass vil tilhøre en annen seksjon hvis medvirkning må forutsettes. Skulle en avtale bli inngått vil den bli tinglyst på begge seksjonene og gjelde så lenge behovet er tilstede.

6. Seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt



Hovedregel: Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold innenfor boligens fire vegger, mens sameiet har ansvaret for vedlikehold av bygningen, fasaden og fellesarealer.

Seksjonseieren skal selv bekoste vedlikeholdet av bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre seksjonseierne. Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

1. Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv, og himling.
2. Vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
4. Inventar, utstyr og apparater i boligen.
5. Vedlikehold/maling av inngangsdør til bruksenheten, terrassedør (både innvendig og utvendig) inkludert lås- og sleidesystemet samt dører til fransk balkong. Snø/løv/gress som ligger inntil dører/vinduer må fjernes. Fargekoder for maling finner du på boligsameiets web-sider eller ved å kontakte styret.
6. Innvendig vedlikehold/maling av vinduer (inkludert utskifting av ruter) og bruksenhetens inngangsdør. Fargekoder for maling finner du på boligsameiets web-sider eller ved å kontakte styret.
7. Utvendig vedlikehold/maling av vinduer (gjelder kun for vinduer ut mot terrassen). Fargekoder for maling finner du på boligsameiets web-sider eller ved å kontakte styret.
8. Vedlikehold av terrassen (gulvdekke på gulv, elektriske innretninger, markiser, maling av rekkverk, rensing av avløp/sluk). Om vinteren skal terrassen måkes for snø ved jevne mellomrom.
9. Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsskapet.

Sameiet er behjelpelig med kontaktinfo til håndverkere for arbeid som seksjonseierne er ansvarlig for å få utført.

Sameiet har ansvaret for blant annet:

1. Alle fellesarealer utvendig og innvendig.
2. Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak.
3. Utvendige innretninger.

BESKYTTET



4. Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
5. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
6. Utskifting av vinduer, inngangsdør til bruksenheten, terrassedør og dør til fransk balkong hvis vedlikehold ikke lenger er tilstrekkelig.
7. Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom seksjonene (bl.a. fiber-tv, fasttelefon)

Seksjonseiers ansvar ved utleie

1. Oppgi informasjon (navn, e-post, telefonnummer, antall som beboer leiligheten) om ansvarlig leietaker til forretningsfører senest ved leietakers innflytting/skifte av leietakere
2. Vedlikeholde sin bruksenhet som andre seksjonseiere i sameiet
3. Være disponibel for styreverv og/eller andre posisjoner på lik linje med andre seksjonseiere
4. Rydde opp i mislighold (støy, uegnet oppførsel, etc) av leietaker etter formell henvendelse fra styret

6a. Lading av EL-biler

Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter i garasjeanleggene til lading av EL-biler.

Sameiere eller gjester som ønsker lading av EL-bil må utføre dette via godkjente ladestasjoner/sekundæruttak. Sameiere kan installere slike ladestasjoner/sekundæruttak etter søknad til styret. Nærmere informasjon om vilkår for montering av lader/sekundæruttak fremgår av sameiets nettsider.

1. Fellesutgifter, vedlikeholdsfond.

Utgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter revidert sameierbrøk, jfr vedlegg 1 datert 14.03.06.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomskatt, vannavgift forsikringspremie, renovasjonsavgift, oppvarming/elektrisitet for fellesanlegg, samt eventuelle utgifter til rengjøring av fellesarealer.

Fellesutgiftene fastsettes etter enighet mellom sameierne begrunnet i oppsatt budsjett. Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser.

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Pkt. 6 1. ledd gjelder tilsvarende.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorerne innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.



9. Ettersyn.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

11. Sameiermøte.

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg.

12. Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til Sameiets styre senest 21 dager for møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 14,2 og dette punkts 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i moteinnkallingen. Saken skal føres opp på saklisten.

13. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinære sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig skriver hva de ønsker behandlet..

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 11, 4. ledd gjelder tilsvarende.

14. Om sameiermøtet.



I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for sin seksjon.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av to valgte sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

15. Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i dette punkt treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalget blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves enstemmighet vedrørende vedtak om:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om

2. Endringer av vedtekter, jfr. 4. ledd

For øvrige beslutninger gjelder de flertallskrav som følger av eierseksjonsloven.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, dog skal sameiets vedtekter endres og tilpasses i takt med ferdigstilling av senere planlagte byggetrinn.



16. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

17. Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, hvor fortrinnsvis alle byggene (7) er representert. Alle verv er for 2 år om gangen. Sameier Styrets oppgaver og ansvar innehas av styrets medlemmer i felleskap.

18. Innkalling til styremøte.

Det innkalles til styremøte av styreformann etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger dette. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19. Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de styremedlemmer som er til stede.

20. Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøte, jfr. pkt. 14.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og Øre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdigforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter pkt. 5, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift iht. protokollført sameiervedtak. Styret! Sameiet forplikter dem ved underskrift av 2 styremedlemmer i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

BESKYTTET



Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Vedlegg til sak 7 E)

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sameiet Voksenkollveien 5 - org.nr 986140492 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.

Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "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 seksjonseierens retts etterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 2 - to lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

BESKYTTET



- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.

FORBEHOLD

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.

Punkt 3.

SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4.

Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

BESKYTTET



Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.

Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 438,- og maksimum p.t. kr 15 450,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.

VARIGHET

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.

Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For Sameiet Voksenkollveien 5

BESKYTTET



Vedlegg til sak 8

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Sæther

Sverre Lie

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Aage Figenschou

Anne – Lise Kristiansen

Toril Tofte

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elisabeth Salvesen

Jan Gunnar Knudsen

I valgkomiteen for Sameiet Voksenkollveien 5

Jan Gunnar Knudsen
Elisabeth Salvesen

BESKYTTET



1192 Sameiet Voksenkollveien 5

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