



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 003
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 36 B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 508 848	808 848
Sum inntekter		8 508 848	808 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		6 225 328	978 717
Sum kostnader		6 270 968	1 024 357
Driftsresultat		2 237 880	-215 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 932	4 942
Sum finansinntekter		1 932	4 942
Annen finanskostnad			269
Sum finanskostnader		0	269
Netto finans		1 932	4 673
Ordinært resultat før skattekostnad		2 239 812	-210 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 239 812	-210 836
Årsresultat		2 239 812	-210 836
Totalresultat		2 239 812	-210 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 239 812	-210 836
Sum overføringer og disponeringer		2 239 812	-210 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		2 169 402	33 381
Sum fordringer		2 169 402	33 381
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 318	552 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 318	552 582
Sum omløpsmidler		2 779 720	585 962
SUM EIENDELER		2 779 720	585 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 716 542	476 729
Sum opptjent egenkapital		2 716 542	476 729
Sum egenkapital		2 716 542	476 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 468	109 233
Annen kortsiktig gjeld		3 710	
Sum kortsiktig gjeld		63 178	109 233
Sum gjeld		63 178	109 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 779 720	585 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 682227

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 003
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 36 B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 508 848	808 848
Sum inntekter		8 508 848	808 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		6 225 328	978 717
Sum kostnader		6 270 968	1 024 357
Driftsresultat		2 237 880	-215 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 932	4 942
Sum finansinntekter		1 932	4 942
Annen finanskostnad			269
Sum finanskostnader		0	269
Netto finans		1 932	4 673
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		2 239 812	-210 836
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 239 812	-210 836
Årsresultat		2 239 812	-210 836
Totalresultat		2 239 812	-210 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 239 812	-210 836
Sum overføringer og disponeringer		2 239 812	-210 836



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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			
Andre fordringer		2 169 402	33 381
Sum fordringer		2 169 402	33 381
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 318	552 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 318	552 582
Sum omløpsmidler		2 779 720	585 962
SUM EIENDELER		2 779 720	585 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 716 542	476 729
Sum opptjent egenkapital		2 716 542	476 729



Sum egenkapital	2 716 542	476 729
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 468	109 233
Annen kortsiktig gjeld	3 710	
Sum kortsiktig gjeld	63 178	109 233
Sum gjeld	63 178	109 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 779 720	585 962



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Stensgaten 36B

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 29. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensgaten 36B. Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 29. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1272>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om reseksjonering
6. Forslag om oppussing av oppganger
7. Forslag om oppussing av oppganger
8. Forslag om oppussing av port til gaten
9. Forslag om trapper opp til gressplen
10. Forslag om ny trapp fra sykkelbod
11. Forslag om inspeksjon av avtrekkskanaler
12. Forslag om ny sykkelbod
13. Forslag om oppussing av balkonger
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Stensgaten 36B

Knut Haraldsen

Magnus H Håstein

Ian Anthony Knott

Inger Johanne Rove

Merethe Thorseng



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Magnus Håstein og Merethe Thorseng er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1.1272 Årsrapport 2021 (d).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode
Leder	Knut Haraldsen	2020-2021
Styremedlem	Magnus H Håstein	2019-2021
Styremedlem	Ian Anthony Knott	2020-2021
Styremedlem	Inger Johanne Rove	2020-2021
Styremedlem	Merethe Thorseng	2020-2021
Styremedlem	Henrik Schieve	2019-2020(flyttet)
Styremedlem	Tor Pedersen	2020 (fratrådt pga sykdom)

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 36B

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 36B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976197003, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 36 B,c

Gårds- og bruksnummer :
216 205

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Stensgaten 36B har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.





Styrets arbeid

På årsmøtet i 2020 ble det ikke foretatt valg. De som var igjen fra det forrige styret, konstituerte seg selv på et senere møte. Knut Haraldsen ble da valgt som styreleder og Henrik Schieve og Magnus Haastein som styremedlemmer. Vi fikk senere med oss Ian Knott og Tor Pedersen. På høsten flyttet Henrik og gikk dermed ut av styret. Tor gikk også ut etter en ulykke. På det ekstraordinære årsmøtet i desember ble Merethe Thorseng og Inger Johanne Rove valgt inn.

Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert om loftutbyggingen, som nå er ferdig og i ferd med å avsluttes. Alle leilighetene er solgt og vi har fått vårt oppgjør. Vi har i perioder hatt daglig/ukentlig kontakt med Loftsentralen og mye har dreid seg om praktiske løsninger. Vi har også fulgt opp den økonomiske siden og har måttet foreta valg, ofte på kort tid. Dessuten registrering av skader i leiligheter og fellesarealer. I forbindelse med fastsetting av fellesutgifter for de nye leilighetene, dukket det igjen opp at en reseksjonering etter Tonje og Magnus sin utbygging ikke er gjort. Etter samtaler med juridisk avdeling hos OBOS, har vi funnet ut at en fullstendig reseksjonering må gjøres. Det er bakgrunnen for styrets forslag om dette.

I forbindelse med selvangivelsen for 2019, dukket det opp nye opplysninger om eierandeler av loftet for noen beboere. Etter en del kontakt med Skattekontoret, ble det fastslått at disse eierandelene skulle settes til kr, 0 og ikke fikk noen betydning.

Trekonflikten med naboene i Stensgata 38, er nå også løst. Etter at treet nå er beskåret, har naboene sagt seg fornøyd og trukket kravet om at treet må felles.

Brannvesenet har nå fått opplysninger om vår oppgradering-nye dører, brannvarslere osv. Etter en kontroll her nå februar, er alt godkjent og i orden.

Det er inngått en ettersynsavtale med Heisplan som innbefatter 4 årlige kontroller.

Det ble kjøpt inn nye utemøbler og ny grill.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.





Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 508 848,-. Dette er kr 7 547 848,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av salg av loftet. Avviket under innkrevde felleskostnader skyldes anmodning om økning av kategori kabel-tv som ikke ble reell, men ble stående i budsjettforlaget. Det var ingen endring i felleskostnader fra 2019 til 2020

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr - 6 270 968,-. Dette er kr 5 312 250,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak regnskapskonto 6600 større vedlikehold, en faktura for vedlikeholdsavtale og tilleggstjenester fra Lofsentralen som ble avregnet mot kjøpesum av loft. Det er noe avvik under konsulent og forvaltning for juridisk bistand i forbindelse med seksjoneringen av loftseksjonene. Det er og et stort positivt avvik under energi / fyring da fyringskostnadene var historisk veldig lave i fjor.

Resultat

Årets resultat på kr 2 239 813,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 716 542,- som er meget god med tanke på et normalt driftsår.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energibudsjett som for hele 2020

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 16 379,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 36B.



**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Stensgaten 36 B

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 36 B som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 8. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Stensgaten 36B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 46

2

Penneo Dokumentnøkkel: XBTXX-PMHJ5-7KEQ6-L3DNN-NVM51-ANK1AL



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-08 07:18:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: XBTXX-PMHJ5-7KEQ6-L3DNN-NVM51-ANK1AL

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	808 848	808 848	961 000	809 000
Salg loft		7 700 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 508 848	808 848	961 000	809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 500	-4 375	-4 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-51 565	-50 260	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-32 015	-20 035	-3 000	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-5 534 086	-195 584	-89 500	-85 500
Forsikringer		-81 936	-65 554	-73 400	-99 000
Kommunale avgifter	8	-167 725	-151 177	-161 128	-168 768
Energi/fyring	9	-154 344	-272 051	-318 000	-318 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 671	-117 084	-120 600	-122 500
Andre driftskostnader	10	-78 485	-102 597	-91 950	-96 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 270 968	-1 024 357	-958 718	-996 908
DRIFTSRESULTAT		2 237 881	-215 509	2 282	-187 908
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 932	4 942	4 000	5 100
Finanskostnader		0	-269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 932	4 673	4 000	5 100
ÅRSRESULTAT		2 239 813	-210 836	6 282	-182 808
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-210 836		
Til opptjent egenkapital		2 239 813	0		





BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 482	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 449	33 381
Andre kortsiktige fordringer	12	2 135 471	0
Driftskonto OBOS-banken		127 972	22 577
Sparekonto OBOS-banken		482 346	530 004
SUM OMLØPSMIDLER		2 779 720	585 962
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 779 720	585 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 716 542	476 729
SUM EGENKAPITAL		2 716 542	476 729
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 710	0
Leverandørgjeld		59 468	109 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 178	109 233
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 779 720	585 962
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Sameiet Stensgaten 36 B

Knut Haraldsen

Magnus H Håstein

Ian Anthony Knott

Inger Johanne Rove

Merethe Thorseng



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	712 128
TV-anlegg	96 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	808 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 765
Andre konsulentonorarer, arkitekt	-7 875
SUM KONSULENTHONORAR	-32 015

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Loftsentralen AS	-5 314 029
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 314 029
Drift/vedlikehold bygninger	-59 791
Drift/vedlikehold VVS	-8 750
Drift/vedlikehold elektro	-108 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 906
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 105
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 534 086

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-69 501
Feieavgift	-2 970
Renovasjonsavgift	-95 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 725

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 626
Fjernvarme	-141 718
SUM ENERGI / FYRING	-154 344

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 692
Lyspærer og sikringer	-749
Renhold ved firmaer	-58 986
Andre kontorkostnader	-180
Porto	-283
Bankgebyr	-2 380
Velferdskostnader	-1 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 485



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	35
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINTEKTER	1 932

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Loftsentralen AS, salgsoppgjør	2 135 471
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 135 471





Innkommne forslag til årsmøtet

Følgende forslag har kommet inn:

- Sak 1: Forslag om reseksjonering, ref sak 5 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller styret
Saksinformasjon: Det er ikke foretatt en reseksjonering etter utbygging av Tonje og Magnus sin leilighet.
Forslag til vedtak: Styret setter igang en reseksjonering slik at leilighetene registreres med riktig størrelse.
Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet gir sin tilslutning til å igangsette en reseksjonering. Styret står fritt til å benytte OBOS eller en annen advokat.
- Sak 2: Forslag om oppussing av oppganger ref sak 6 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller styret
Forslag til vedtak: Det settes ned en gruppe med 3 personer-hvorav en fra styret, til å legge frem en plan for oppussing av hovedoppgangene. Med det menes farger, lamper osv. Gruppen skal innhente tilbud på jobben. De kommer tilbake til et ekstraordinært årsmøte hvor endelig vedtak fattes.
Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet gir tilskutning til å sette i gang en oppussing.
- Sak 3: Forslag om oppussing av oppganger ref sak 7 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Ann Gulden
Forslag til vedtak: Hovedoppgangene pusses opp med takmonterte lamper og de eksisterende farger beholdes. Gulvet i C pusses opp som gulvet i B.
Styrets innstilling: Styret velger å ikke stille seg bak dette forslaget, fordi det stiller spesifikke krav om farger.
- Sak 4: Forslag om oppussing av port til gaten ref sak 8 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Ann Gulden
Forslag til vedtak: Gatedør fra tunell repareres og males.
Styrets innstilling: Støttes
- Sak 5: Forslag om trapper opp til gressplen ref sak 9 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Ann Gulden
Forslag til vedtak: Det støpes 2 trygge trapper med gelender opp gressplenen. Eksisterende stenblokker brukes om mulig.
Styrets innstilling:Anbefales at det utsettes til neste år
- Sak 6: Forslag om ny trapp fra sykkelbod ref sak10 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Ann Gulden
Forslag til vedtak: Det lages en trygg trapp ned fra sykkelboden.
Styrets innstilling: Styret velger heller å støtte ny sykkelbod
- Sak 7: Forslag om inspeksjon av avtrekkskanaler ref sak11 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Ann Gulden
Forslag til vedtak: Avtrekkskanaler fra bad inspiseres og repareres



om nødvendig. Dette bør skje regelmessig.

Styrets innstilling: Støttes

- Sak 8: Forslag om ny sykkelbod ref sak 12 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller Inger Johann Rove/Mats Borch Bugge
Forslag til vedtak: Det bygges en ny sykkelbod i L-form
der den nåværende står.
Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget.
- Sak 9: Forslag om oppussing av balkonger ref sak 13 i digitalt årsmøte
Forslagsstiller: Inger Johanne Rove/Mats Borch Bugge
Forslag til vedtak: Balkongrekkverk males og plasteskjermer fjernes
evt. erstattes med nye.
Styrets innstilling: Støttes om jobben kan gjøres fra balkongene.

Annen informasjon om sameiet**Vibbo.no**

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565046. 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stensgaten 36B er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet Stensgaten 36B får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS

Avtale om oljeleveranse

Sameiet Stensgaten 36B er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundeservice på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Installert heis i bygget
- 2020 Bygget fire seksjoner på loftet
- 2019 Oppgradering av låssystemer.
- 2013 - Rørfornyng avløpsrør/soilrør
- 2014 - Rehabilitering pipeløpene med stålrør
- 2015 - Utbedret varmekabler i takrenner
- 2015 - Pusset opp ytterdører
- 2015 - Skiftet callinganlegg og dørtelefoner





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443022557

Dokument

1272 Årsrapport 2021

Hoveddokument

13 sider

Initiert på 2021-03-04 13:10:12 CET (+0100) av Jan

Kenneth Dokken (JKD)

Ferdigstilt den 2021-03-05 16:09:51 CET (+0100)

Initiativtaker

Jan Kenneth Dokken (JKD)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

jan.kenneth.dokken@obos.no

+4792402938

Signerende parter

Knut Haraldsen (KH)

knuthar@online.no

+4792 06 41 21

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "KNUT HARALDSEN"

Signert 2021-03-04 16:27:29 CET (+0100)

Magnus H Håstein (MHH)

mag_haas@hotmail.com

+4748 12 85 31

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magnus Henrik Håstein"

Signert 2021-03-04 15:35:34 CET (+0100)

Ian Anthony Knott (IAK)

ianknott@gmail.com

+4740 48 84 00

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ian Anthony Knott"

Signert 2021-03-05 16:09:51 CET (+0100)

Inger Johanne Rove (IJR)

ingerjohanne_rove@hotmail.com

+4748 22 72 44

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Inger-Johanne F Rove"

Signert 2021-03-05 10:28:43 CET (+0100)

Merethe Thorseng (MT)

merethe@thorseng.no

+4799 26 69 33

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Merethe Thorseng"

Signert 2021-03-04 15:36:15 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443022557

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSGATEN 36 B

(Vedtatt i sameiermøte tirsdag 12. mai 1992,
med endringer vedtatt i sameiermøte torsdag 21. mars 1996 og sameiermøte 27. mars
2007 og sameiermøte 10. mars 2015)

§ 1

Til fellesarealet hører gårdsrom, portrom, fortau mot gaten, trappeløp, kjeller og loft, trimrom og badstue. Det skal ikke oppbevares gjenstander av noen art på sameiets fellesarealer, uten særskilt tillatelse av styret. På utearealet skal sykler bare plasseres i sykkelstativ, eller på annen av styret anvist plass. Motorsykler eller mopeder skal ikke kjøres eller parkeres i gårdsrom, uten særskilt tillatelse fra styret.

§ 2

Det er ikke tillatt å plassere søppel ved siden av søppelkassene. Dette gjelder ikke søppel som er pakket opp og merket for særskilt avhenting, jfr. avtale med Renholdsverket. Søppel for øvrig skal pakkes inn så godt som mulig også når det legges i kassene, for å forhindre lukt, utøy o.l.

§ 3

Det er ikke tillatt å riste/banke tøy fra balkonger eller vinduer. Tøy kan henges ut på balkong så lenge det ikke er til sjenanse.

§ 4

Trappevask hører med til vedlikeholdet av fellesarealer. For- og baktrapper blir vasket av innleid hjelp.

§ 5

Uten styrets skriftlige samtykke må det ikke foretas permanent anbringelse av skilt, plakater flaggstenger, antenner eller annet som har betydning for eiendommens utseende på eiendommens tak, fasader, balkonger eller fellesarealer.

§ 6

Sameiets fellesrom i kjeller kan benyttes alle dager mellom kl 08.00 og kl 22.00. Brukerne har ansvar for rydding og renhold etter bruk. Port og oppgangsdører, samt dører til kjeller og loft, skal til enhver tid holdes låst, og lyset skal slukkes etter bruk i kjeller og på loft.

§ 7

Større sosiale arrangementer, bruk av grill, etc i bakgården ut over kl 22.00 godtas bare etter særskilt tillatelse fra styret. Det samme gjelder all bruk av fellesarealer til private selskapeligheter. Ved grilling skal selve grillen plasseres langs muren mot nabogårdene for å unngå sjenerende røyk og lukt. Brukerne har videre et klart ansvar for å ta inn puter og annet møblement når været tilsier dette.



§ 8

Det skal herske generell ro i gården mellom kl 23.00 og 07.30. Bl.a. skal vaskemaskin og tørketrommel ikke brukes i dette tidsrommet. Enhver plikter å ta hensyn til sine naboer når det gjelder støy forårsaket av fest, oppussing, radio, TV, stereoanlegg, musikkinstrumenter o.l., også utenom tidsrommet for ro i gården.

Fester som forventes å resultere i mer støy en vanlig meldes naboene omkring senest en uke i forveien. Slikt varsel gir imidlertid ingen anledning til urimelig bråk - de generelle bestemmelsene er også gyldige i slike tilfeller.

§ 9

Det skal ikke røykes på balkongene mellom kl. 23 og 07 av hensyn til de som har soverom ut mot bakgården, inklusive Stensgata 36 (nabogården).

§ 10

Styret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse til å holde hund, katt og andre husdyr. Dersom dyreholdet blir til sjenanse for naboene, kan tillatelsen etter skriftlig advarsel trekkes tilbake. Det er ikke tillatt å lufte dyr i bakgården eller i øvrige fellesarealer.

§ 11

Kjøkken- eller badersvifte med avtrekk til felles luftkanaler eller yttervegger kan ikke monteres. Ved oppussing eller renovering av leiligheten, se vedtektenes § 4 om renovering/oppussing av eierseksjon. Ved langvarig oppussing skal naboer varsles i god tid før arbeidet startes opp.

§ 12

Klager forbundet med antatte brudd på husordensreglene rettes i første omgang til den aktuelle beboer eller til styret, ved styreleder, som plikter å ta det aktuelle forholdet opp med de berørte parter, evt. Engasjere det øvrige styret og/eller sameiermøtet.

Nærværende husordensregler erstatter fra d.d. alle andre tidligere vedtatte husordensregler, og gjelder fra samme tidspunkt for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.

Oslo, tirsdag 12. mai 1996
SAMEIET STENSGATEN 36 B
Sameiermøtet

Med tilføyelser og endringer vedtatt i Sameiermøte
torsdag 21. mars 1996 og i Sameiermøte 10.mars 2015



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STENSGATEN 36 B

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 21.03.1996

Revidert i sameiermøte den 19 mars 2002, 16.03.2004 og 10. mars 2015,
iht. lov om Eierseksjoner av 23. Mai 1997, endret i årsmøte 19.03.2019

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Stensgaten 36 B.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 216, bnr. 205 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

1) Sameiet består av 20 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13. november 1990. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet. Ingen seksjoner kan skilles ut fra sameiet. Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon.

2) Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

3) Husordensreglene vedtas og endres av sameiermøtet, med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

4) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og må ikke benyttes på en slik måte at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.l. Bruksenheten kan ikke leies ut til bokollektiv.

§ 3 FELLESAREALER

1) Hver sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Styret behandler eventuelle klager på bruk av fellesarealene. Styrets avgjørelser kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

2) Ingen sameier har rett til å oppføre installasjoner av noe slag i fellesområdene uten tillatelse fra styret.

3) Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

4) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til sin bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§4

OPPUSSING/RENOVERING AV EIERSEKSJON

1) Det er ikke tillatt å foreta innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner.



- 2) Det er ikke tillatt å endre utvendige fasader eller foreta noen andre bygningsmessige forandringer eller installasjoner på utsiden av bygningen, inklusive på verandaene. Det er ikke tillatt å skifte vinduer eller dører ut mot fellesarealene til andre vinduer/dører enn det som er fastsatt som standard for gården. Vinduer og balkongdør fra NorDan innsatt 1997, er per i dag standard for gården.
- 3) Ved utskifting av gulv i bruksenheter skal det søkes å bruke materialer (inklusive støydempende matter) og metoder som sikrer best mulig støydemping for bruksenheten i etasjen under.
- 4) All oppussing eller renovasjon utover normalt vedlikehold og maling, som f.eks. inngrep i vann- eller avløpssystem, skal meldes styret i god tid før arbeides settes i gang.
- 5) Alt av elektriker- og rørleggerarbeid skal utføres av sertifiserte fagfolk.

§ 5

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

- 1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.
- 2) Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
- 3) Ved forsinket betaling av felleskostnader kan styret pålegge morarenter og purregebyr.
- 4) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt. Innehaver av den enkelte seksjon hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
- 5) Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameiebrøk.
- 6) Sameierne har lovbestemt panterett i vedkommende seksjon for krav mot en sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 6

VEDLIKEHOLD

- 1) Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen.
- 2) Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
- 3) Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Se også § 4.
- 4) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren. Hver enkel beboer har ansvar for å sikre eiendeler på balkong eller terrasse. Dette gjelder også om leiligheten har markiser som ikke er festet tilstrekkelig eller av annen grunn kan risikere å løsne fra fasaden. Beboere med avløp/drenering/takrenne på eller i nær tilknytning til egen terrasse eller balkong er ansvarlig for å holde disse fri for is, snø, løv og andre gjenstander som kan føre til tette avløp og takrenner.



5) Alt vedlikehold av tomten og eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført.

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

1) Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

2) Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 8

REGISTRERING AV SAMEIERE

1) Erverver av seksjon og leietaker/fremleietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

2) Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen skal til enhver tid sørge for oppdatert informasjon om sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 9

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

1) Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og to varamedlemmer som velges for 2 år av gangen av sameiermøtet dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt.

2) Sameiermøtet velger en valgkomité for neste års valg av styremedlemmer.

3) Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

4) Ved valgene ansees den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

5) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

6) Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sett i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes med simpelt flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7) Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.



§ 10

STYREMØTET

- 1) Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 2) Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
- 3) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 4) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
- 5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av, i eller utenfor styremøter, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 11

SAMEIERMØTET

- 1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- 2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 3) Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes i henhold til lov, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.
- 4) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
- 5) Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- 6) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har møte- og talerett. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.
- 7) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og styret må i så fall gjøres oppmerksom på dette for at tilbakekallingen skal få virkning.
- 8) Enhver sameier har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.
- 9) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.



4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer

§ 13

INNKALLING OG MØTELEDELSE

1) Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

2) Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

3) Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

4) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 14

SAMEIERMØTETS VEDTAK

1) I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

2) Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til reseksjonering.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.



§ 15

HABILITET

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 16

REGNSKAP OG REVISJON

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
- 2) Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.
- 3) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 17

FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

- 1) Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
- 2) Styret skal ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- 3) Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
- 4) Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18

MISLIGHOLD

- 1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 2) Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-



Sak 5

Forslag om reseksjonering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslagsstiller styret

Saksinformasjon: Det er ikke foretatt en reseksjonering etter utbygging av Tonje og Magnus sin leilighet.

Forslag til vedtak: Styret setter igang en reseksjonering slik at leilighetene registreres med riktig størrelse

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet gir sin tilslutning til å igangsette en reseksjonering. Styret står fritt til å benytte OBOS eller en annen advokat

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 6

Forslag om oppussing av oppganger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller styret

Forslag til vedtak: Det settes ned en gruppe med 3 personer-hvorav en fra styret, til å legge frem en plan for oppussing av hovedoppgangene. Med det menes farger, lamper osv. Gruppen skal innhente tilbud på jobben. De kommer tilbake til et ekstraordinært årsmøte hvor endelig vedtak fattes

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet gir tilslutning til å sette i gang en oppussing.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 7

Forslag om oppussing av oppganger

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Ann Gulden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Hovedoppgangene pusses opp med takmonterte lamper og de eksisterende farger beholdes. Gulvet i C pusses opp som gulvet i B.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret velger å ikke stille seg bak dette forslag fordi det stiller spesifikke krav om farger.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 8

Forslag om oppussing av port til gaten

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Ann Gulden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Gatedør fra tunell repareres og males.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Støttes

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 9

Forslag om trapper opp til gressplen

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Ann Gulden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Det støpes 2 trygge trapper med gelender opp gressplenen. Eksisterende stenblokker brukes om mulig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Anbefales at det utsettes til neste år

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 10

Forslag om ny trapp fra sykkelbod

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Ann Gulden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Det lages en trygg trapp ned fra sykkelboden.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret velger heller å støtte ny sykkelbod

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 11

Forslag om inspeksjon av avtrekkskanaler

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Ann Gulden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Avtrekkskanaler fra bad inspiseres og repareres

om nødvendig. Dette bør skje regelmessig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Støttes

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 12

Forslag om ny sykkelbod

Forslag fremmet av: Forslagsstiller Inger Johann Rove/Mats Borch Bugge.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det bygges en ny sykkelbod i L-form der den nåværende står.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 13

Forslag om oppussing av balkonger

Forslag fremmet av: Forslagsstiller: Inger Johanne Rove/Mats Borch Bugge

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Balkongrekkverk males og plasteskjermer fjernes

evt. erstattes med nye.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Leder Henrik Berg 2021-23

Styremedlem Magnus Håstein 2021-22

Styremedlem Inger Johanne Rove 2021-23

Styremedlem Merethe Thorseng 2021-23

Styremedlem Magnhild Gjestvang 2021-22

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Henrik Berg

Valg av 1 Styremedlem 1 Velges for 1 år

Magnus Håstein

Valg av 1 Styremedlem 2 Velges for 1 år

Magnhild Gjestvang

Valg av 1 Styremedlem 3 Velges for 2 år

Inger Johanne Rove

Valg av 1 Styremedlem 4 Velges for 2 år

Merethe Thorseng



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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