



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 02.05.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 513 500 | 1 410 108 |
| Sum inntekter | | 1 513 500 | 1 410 108 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 703 686 | 1 322 667 |
| Sum kostnader | | 1 794 966 | 1 379 717 |
| Driftsresultat | | -281 466 | 30 391 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 27 487 | 25 367 |
| Sum finansinntekter | | 27 487 | 25 367 |
| Annen finanskostnad | | 135 | 45 |
| Sum finanskostnader | | 135 | 45 |
| Netto finans | | 27 352 | 25 322 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -254 115 | 55 712 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -254 115 | 55 712 |
| Årsresultat | | -254 115 | 55 712 |
| Totalresultat | | -254 115 | 55 712 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -254 115 | 55 712 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -254 115 | 55 712 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 89 265 | 91 688 |
| Sum fordringer | | 89 265 | 91 688 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 515 397 | 1 757 591 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 515 397 | 1 757 591 |
| Sum omløpsmidler | | 1 604 662 | 1 849 279 |
| SUM EIENDELER | | 1 604 662 | 1 849 279 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 397 306 | 1 651 420 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 397 306 | 1 651 420 |
| Sum egenkapital | | 1 397 306 | 1 651 420 |
| 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 | | 177 751 | 167 799 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 605 | 30 060 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 207 356 | 197 859 |
| Sum gjeld | | 207 356 | 197 859 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 604 662 | 1 849 279 |



Til seksjonseierne i Sameiet Etterstadgata 11

Velkommen til årsmøte, onsdag 11 mars 2020 kl. 18:00 på Vålerenga skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Etterstadgata 11 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Etterstadgata 11
avholdes onsdag 11 mars 2020 kl. 18:00 på Vålerenga skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSALG

A – Revidering av vedtektene i henhold til ny eierseksjonslov

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 18.02.2020

Styret i Sameiet Etterstadgata 11



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|-------------|
| Leder | Ragnhild Batseba Ø. Skaugen | 2019 - 2020 |
| Styremedlem | Oda K Storbråten Davanger | 2018 - 2020 |
| Styremedlem | Kristoffer Tønjum Holm | 2019 - 2021 |
| Styremedlem | Anne Marie Losnegård | 2019 - 2020 |
| Varamedlem | Jo Brochmann | 2019 - 2021 |
| Varamedlem | Frode Strøm | 2018 - 2020 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Etterstadgata 11

Sameiet består av 46 seksjoner.

Sameiet Etterstadgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980413780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadgata 11 A
Etterstadgata 11 B
Etterstadgata 11 C

Gårds- og bruksnummer: 232 / 100

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 Etterstadgata 11 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 513 500,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 794 966,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 254 115,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Underskuddet skyldes at det ikke ble avsatt midler i budsjett for 2019/2020 for å dekke investeringen i nytt callinganlegg gjennomført av forrige styre, samt at det ikke var budsjettert for tilstandsvurdering av vannrør, da dette ble gjennomført som følge av saksbehandling på årsmøtet i 2019.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 1 397 306,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 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 budsjettet med lavere energikostnader i 2020

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Etterstadgata 11.

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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Etterstadgata 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Etterstadgata 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. februar 2020

BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 513 500 | 1 410 108 | 1 465 000 | 1 521 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 513 500 | 1 410 108 | 1 465 000 | 1 521 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -11 280 | -7 050 | -12 000 | -12 000 |
| Styrehonorar | 4 | -80 000 | -50 000 | -80 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 454 | -5 230 | -6 500 | -6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -97 093 | -94 538 | -96 500 | -100 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -20 245 | -17 132 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -556 675 | -193 558 | -267 000 | -217 000 |
| Forsikringer | | -115 605 | -104 383 | -140 000 | -140 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -168 847 | -154 609 | -170 000 | -183 000 |
| Energi/fyring | 9 | -419 513 | -440 294 | -368 000 | -431 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -218 101 | -211 364 | -215 000 | -223 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -99 154 | -101 561 | -119 000 | -128 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 794 966 | -1 379 717 | -1 489 000 | -1 525 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -281 466 | 30 391 | -24 000 | -4 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 27 487 | 25 367 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -135 | -45 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 27 352 | 25 322 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -254 115 | 55 712 | -24 000 | -4 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 55 712 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -254 115 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 | 7 163 |
| Kortsiktige fordringer | 13 | 89 247 | 84 525 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 138 909 | 93 441 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 376 488 | 1 664 150 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 604 662 | 1 849 279 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 604 662 | 1 849 279 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 397 306 | 1 651 420 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 397 306 | 1 651 420 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 581 | 30 060 |
| Leverandørgjeld | | 177 751 | 167 799 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 24 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 207 356 | 197 859 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 604 662 | 1 849 279 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.2..2020

Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Ragnhild Batseba Ø. Skaugen/s/ Oda K Storbråten Davanger/s/ Kristoffer Tønjum Holm/s/

Anne Marie Losnegård/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 954 744 |
| Brensel | 509 088 |
| Seksjonert lokale | 28 968 |
| Ekstraordinær innbetaling | 20 700 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 513 500 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 280 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 280 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 454.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -6 188 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 058 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -20 245 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -454 827 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 347 |
| Drift/vedlikehold elektro | -32 739 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 863 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -33 496 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -22 500 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -3 902 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -556 675 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -102 654 |
| Renovasjonsavgift | -66 193 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -168 847 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -34 127 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -13 477 |
| Fjernvarme | -371 908 |
| SUM ENERGI / FYRING | -419 513 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 722 |
| Container | -4 387 |
| Driftsmateriell | -3 238 |
| Vaktmestertjenester | -32 100 |
| Renhold ved firmaer | -48 235 |
| Hjemmesiden | -1 188 |
| Trykksaker | -1 450 |
| Andre kontorkostnader | -1 595 |
| Porto | -2 221 |
| Bankgebyr | -3 018 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -99 154 |



11

Sameiet Etterstadgata 11

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 203 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 12 338 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 207 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 14 739 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 27 487 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------|
| Andre rentekostnader | -135 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -135 |

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) | 89 247 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 89 247 |

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Uavregnede gebyrer | -24 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -24 |



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

På oppfordring fra fjorårets årsmøte ble SINTEF engasjert til å gjennomføre en tilstandsvurdering på vannrør. Vurderingen viser at vannrørene i søylene gjennom leilighetene har antatt restlevetid på >50 år. Levetid på vannrør i kjelleren er lavere, og de bør byttes ut i løpet av noen år. Kostnaden på dette er omtrent 150 000 kr inkl. mva.

På bakgrunn av dette har styret signert kontrakt med TT-Teknikk om rørfornyning, med tentativ plan for gjennomføring forsommer 2021. Tidspunkt vil bli bekreftet og det vil komme mer informasjon i løpet av våren.

I oktober ble det gjennomført et ekstraordinært sameiermøte. Hovedtema for møtet var rehabilitering av brannbalkongene. Det ble vedtatt at sameiet gir tillatelse til låneopptak til å dekke rehabilitering av balkongene, og at det skal søkes Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til å sette opp nye, større balkonger som erstatning for dagens brannbalkonger. Merkostnaden ved å bygge nye balkonger tilfaller de seksjonene som har eller får ny balkong. Se protokoll fra møtet for detaljert informasjon om saken.

Styret arbeider med å kontrahere inngåelse med balkongentreprenør, og når denne er på plass kan man starte søknadsprosessen mot PBE.

I høst engasjerte styret HiTech til å sanere oljetanken som ligger nedgravd i bakgården i henhold til krav fra Oslo kommune. Den har ikke vært i bruk etter vi fikk fjernvarme.

Da Etterstadgata ble bygget i høst ble deler av fasaden, herunder vinduene til kjelleren liggende under asfaltkanten. Styret tok kontakt med Bymiljøetaten, for å finne en løsning slik at den ble tilpasset til fasaden, og nå er asfaltkanten lavere og overvann ledes bort fra vinduet.

I vår ble det gjennomført kontroll av brannslukningsapparatene i bygget. Seksjonene som ikke hadde godkjent apparat fikk et nytt, og det ble montert nye apparater i kjelleren og på loftet.

I høst og vinter har det vært problemer med inngangsdørene til bygget. Vi har hatt låsspesialist innom flere ganger for å fikse dørene. Trolig må låsene skiftes ut, da de er slitt og blir fort ødelagt. Styret er i kontakt med låsspesialist angående dette, og arbeidet må følges opp av neste års styre.

Styret har arbeidet med rutinene for vaktmestertjenestene i sameiet. Det er etablert rutiner for at det ikke skal hope seg opp med rot og gjenstander i fellesarealene, for klipping av gress og andre gjøremål. Det er viktig at påfølgende styre følger opp denne kontrakten.

Det ble gjennomført dugnad i vår. Der ble det fjernet rot og søppel fra fellesarealene, luket og ryddet i bakgården. Det ble kjøpt inn pallekarmer, jord og frø som det er muligheter for alle å bruke! Takk for innsatsen!



5 – INNKOMNE FORSLAG

A – Revidering av vedtekter i henhold til ny eierseksjonslov.

Se vedlegg



Sameiet Etterstadgata 11

VEDTEKTER

for

Sameiet Etterstadgata 11, org. nr. 980 413 780

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.03.2020,
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter opprinnelige vedtekter av 23 04 2013.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Etterstadgata 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 232, bnr. 100 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod i kjeller
- Bod på loft

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Det er fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

(2) Sameiebrøken bygger på sameieandelens størrelse.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Sameiet Etterstadgata 11

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Bortleie endrer ikke sameiernes rettigheter eller plikter etter nærværende vedtekter, i samsvar med eierseksjonsloven §32. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, utvendige høyttalere, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eier av næringslokalet og eventuelt leietaker er pliktig til å følge sameiet vedtekter og husordensregler på lik linje med øvrige sameiere. Næringslokalet kan kun brukes til næring



Sameiet Etterstadgata 11

godkjent av styret på forhånd. Annen bruk, herunder private selskaperligheter, overnatting etc. er ikke tillatt. Enhver planlagt aktivitet skal forhåndsgodkjennes av styret.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig bestemmelser i husordensreglementet.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



Sameiet Etterstadgata 11

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Sameiet Etterstadgata 11

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til oppvarming, varmtvann og fyring fordeles på seksjonene etter netto gulvareal.

(3) Kostnadene til oppvarming betales akonto sammen med øvrige fellesutgifter per måned, med årlig avregning etter forbruk.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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



Sameiet Etterstadgata 11

I tillegg har sameiet betinget seg panterett med kr 10 000 i hver seksjon, som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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



Sameiet Etterstadgata 11

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



Sameiet Etterstadgata 11

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i



Sameiet Etterstadgata 11

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



Sameiet Etterstadgata 11

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.



Sameiet Etterstadgata 11

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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



Sameiet Etterstadgata 11

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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



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

Sameiet Etterstadgata 11 har avtale med Rene Bygårder AS som har den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til kontrakt.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning ved Ann Cathrin Steine 22 86 83 91.

Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos lås spesialisten 222 28 888.

Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier hos Saga Elektronikk 668 01 894.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 74636756.

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidlige LOS) på vegne av selskapene



forvaltet av OBOS. Sameiet Etterstadgata 11 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.

Større vedlikehold og rehabilitering.

| | |
|-------------|--|
| 2019 | Kontroll og eventuell utskiftning av samtlige brannslukningsapparat Sanert oljetank Tilstandsvurdering vannrør |
| 2018 | Nytt callinganlegg |
| 2017 | Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparert balkongene. |
| 2014 | Maling av gjerde. Utbedring og maling av port og baldakiner. Nye brannsikre søppelskap. |
| 2013 | Oppsett av gjerde mot naboeiendommene. |
| 2012 – 2013 | Bytte av vinduer (Samtlige seksjoner har nyere vinduer). |
| 2011 | Nye inngangsdører |
| 2010 | Ble satt inn 4 nye branndører Ordningen med søppelsjakter avviker / utvendig søppelhus innkjøpt Arbeidet med nye entredører påbegynt. Arbeidet forsetter i 2011 |
| 2009 | Asbestsanering, sentralvarme, branntilt. Asbestsanering foretatt i kjellerarealene. Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning. Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a. brannsikringstiltak foretatt. |
| 2008 | Fjernvarme installert. |
| 2002 | Elektrisk anlegg og kabel-tv. Nytt el-anlegg i fellesarealer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene. |



Husordensregler for boligsameiet Etterstadgata 11

Vedtatt på årsmøte 16.04.2012

Sist endret på årsmøte 23.04.2013

Endret på årsmøte 13.3.2017

Generelt

Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

Sameierne er pliktig til at leietaker har reglene tilgjengelig og ev. oversatt til leietakers språk.

Styrets medlemmer plikter og påse at husordensreglene overholdes. Hovedansvaret ligger imidlertid hos sameierne selv. Styret vil oversende mottatte skriftlige klager til Obos som på sin side har standardprosedyrer for viderebehandling av disse. Mislighold av husordensregler og konsekvenser står beskrevet i sameievedtektene.

Ro

Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten samt på utefellesområdet. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Enhver har krav på nattero mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Selskap/fester osv skal varsles i god tid på oppslagstavlen nede i trappeoppgangen og merkes med navn og tlf.nr. Dette gjelder også oppussingsarbeidet som medfører støy der det også må informeres om forventet varighet på arbeidet. Høy musikk som er til sjenanse for andre beboere i sameiet er ikke lov uansett tid på døgnet. Det er heller ikke lov å montere og bruke høytalere /musikkanlegg på balkonger og andre utvendige fellesarealer.

Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 21.00 og kl 08.00 er forbudt.

Vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner skal ikke brukes mellom 23.00 og 07.00.

Vedlikehold og balkonger

Sameierne har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Parabolantenner er i følge sameiervedtektene ikke tillatt å sette opp.

Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen balkong. Det brukes hvit bengalakk på rekkverk. Hva man gjør med balkonggulv er valgfritt.

Vinduene i leilighet skal males utvendig med fargenr. NCS 5030-610Y. Dette gjelder også næringslokalet.

Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Det skal heller ikke kastes ting fra balkonger. Med dette menes sigarettneiper og tomflasker osv. Balkongene og brannbalkongene må ikke brukes som lagringsplass. Det skal være mulig å bruke disse ved brann så derfor må ingenting stå i veien for fri ferdsel.

Blomsterkasser må sikres forsvarlig og vis hensyn ved vanning av blomster.

Det må søkes styret ved oppsett av markiser. Her er det viktig at det blir ensartet for alle leilighetene. Fargenummer :407/94 – Lys grå

Lufting av tøy er lov så lenge ikke det er til sjenanse for naboene.

Oppgangene

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dørene nede i kjeller, døren ut til bakhage og dørene til loft. Ved anrop på porttelefon skal det ikke under noen omstendigheter slippes inn personer man ikke selv kjenner.



Det er ikke lov å hensette søppel, sykler og barnevogner i trappeoppgangen. Husk rømningsvei ved brann. Bruk ev. rom under trapp.

Gangene nede i kjeller og loftsareal skal heller ikke brukes til oppbevaring. Bruk egne boder. Røyking er ikke tillatt i noen av de innvendige fellesarealene. Bruk av bart lys er heller ikke tillatt verken i kjeller eller på loft.

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Søppel

De utvendige kontainerne er kun til husholdningsavfall og papir. Andre kategorier avfall bes leveres på miljøstasjonen v/ Shell bensinstasjon eller v/ Kampen Park.

Større gjenstander som kjøleskap, tv og komfyrer må kjøres bort for egen regning. Knyt alltid igjen søppelposen før den kastes. Søppel skal ikke oppbevares på balkong eller i trappeoppgang eller annet fellesareal. Det er også forbudt å la klær bli liggende i fellesareal. Styret kan uten å gi varsel kaste alt som ligger umerket i fellesareal over tid. Merking er kun godkjent dersom det merkes med navn, seksjonsnummer eller telefonnummer slik at det er mulig for styret å ta kontakt.

Vaktmester

Oslo Bygårdsdrift har ansvar for å sjekke lys og at alt er i orden i gården. Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen leilighet. Alle henvendelser til vaktmester angående fellesarealer skal gå via styret. Sameierne er også pliktig til å informere styret dersom feil eller mangler oppdages.

Skilting

Det er påbudt med forskriftsmessige skilter på ringeklokker og postkasser. Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos Låsspesialisten 22-228888. Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier hos Saga Elektronikk 66801894.

Dugnad

Styret innkaller til dugnad. Alle seksjonseiere plikter å møte på dugnaden såfremt åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet. Seksjonseier sørger for at evt leietaker er informert om dugnadsplikt. Sameiere som ikke stiller til dugnad eller får leietaker til å møte vil bli belastet kr. 1000 i etterkant.

Endringer av Husordensregler

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje som husordensreglene.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe og holde hund og katt. Forutsetningen for dyrehold er at det ikke blir betydelig sjenanse og ulempe for øvrige sameiere. Hund skal holdes i bånd på sameiets inne og uteområder. Eieren er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.

Beboere som har dyr eller ønsker å anskaffe seg hund forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt med bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

1. Dyret skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
2. Dyret skal luftes utenfor sameiets område.
3. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
4. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på



annen måte forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås.

For øvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

ERKLÆRING

Undertegnede som holder hund/innekatt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler;

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i sameiet, f.eks skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på sameiets innearealer og plen ute mv.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og mitt sameieforhold, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av sameievedtektene.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret og sameiet til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

(* Stryk det som ikke passer)

Navn: _____

Leilighetsnr.(1 -46) _____

Adresse : _____

Signatur : _____