



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 020 352	3 381 647
Sum inntekter		3 020 352	3 381 647
Kostnader			
Lønnskostnad		91 480	91 300
Annen driftskostnad		6 468 537	2 397 671
Sum kostnader		6 560 017	2 488 971
Driftsresultat		-3 539 665	892 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 458	26 493
Sum finansinntekter		31 458	26 493
Annen finanskostnad		179 308	94 144
Sum finanskostnader		179 308	94 144
Netto finans		-147 850	-67 651
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 687 516	825 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 687 516	825 025
Årsresultat		-3 687 516	825 025
Totalresultat		-3 687 516	825 025
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 687 516	825 025
Sum overføringer og disponeringer		-3 687 516	825 025



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		255 411	407 442
Sum fordringer		255 411	407 442
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 611	1 509 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 611	1 509 101
Sum omløpsmidler		2 241 022	1 916 543
SUM EIENDELER		2 241 022	1 916 543

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			
Udekket tap		4 820 359	1 132 843
Sum opptjent egenkapital		-4 820 359	-1 132 843
Sum egenkapital		-4 820 359	-1 132 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 624 067	2 479 560
Sum annen langsiktig gjeld		6 624 067	2 479 560
Sum langsiktig gjeld		6 624 067	2 479 560
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 050	570
Leverandørgjeld		34 942	276 521
Skyldige offentlige avgifter		52	29
Annen kortsiktig gjeld		401 270	292 705
Sum kortsiktig gjeld		437 314	569 826
Sum gjeld		7 061 381	3 049 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 241 022	1 916 543



Årsmøte 2021

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 13. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7. Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1264>

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. Renovering av bad
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Anne Victoria Stensøe

Vilde Blaalid Høigaard

Anita Rengård



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 minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vilde Blaaid Høigaard 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 underskuddet fra årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1.1264 Årsrapport 2020 inkl. vedtekter og husordensregler.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4
Styremedlem	Vilde Blaalid Høigaard	Motzfeldtsgate 7
Styremedlem	Anita Rengård	Motzfeldtsgate 7
Varamedlem	Bernhard Hoffmann	Motzfeldtsgate 7
Varamedlem	Elin Lorentzen	Motzfeldtsgate 7

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

Generelle opplysninger om Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Sameiet består av 61 seksjoner. Inkludert 1 garasjeseksjon og 3 næringsseksjoner

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279397, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Motzfeldtsgt 7
Norbygt 17

Gårds- og bruksnummer :
230 415

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.

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire protokollerte styremøter i sameiet i 2020/2021. Samt et ekstraordinært sameiermøte i slutten av november. Sameiet praktiserer ikke dugnadsarbeid, og har således ikke gjennomført dugnader i perioden.

I 2020 skiftet vi ut taket. Selve utskiftingen vil vi betegne som vellykket. Det ble utført innenfor de økonomiske rammene, samt innenfor tidsrammene.

I forbindelse med at vi skiftet taket, så dukket det noen utfordringer opp. Lofet er bygget som råloft, og tilhører sameiet. Det står ikke noe om loftarealer i opprinnelige prospekter, men etter hvert som leilighetene i øverste etasje har blitt kjøpt og solgt, så har loftarealene blitt mer og mer inkludert i de respektive leiligheter. Som tidligere nevnt, er det en utfordrende sak, og vi ønsker at den løser seg på best mulig måte for alle parter. Som dere har fått med dere, så har vi benyttet oss av advokat fra Dalan advokatfirma. Kostnadene til advokaten er dekket av forsikringen vår.

Vi skifter nå ut det gamle ringetablået til nytt elektronisk nøkkelsystem med kamera mot Norbygata og Motzfeldtsgate.

Maling av oppganger og nytt gulvbelegg blir utført i løpet av våren.

Sameiet har en grei økonomi, og styret jobber for å holde husleien på samme nivå som i dag.

Vi gikk gjennom ventilasjonsanlegget vårt i 2017/18. Vi vil minne dere på om hvis en vil bytte ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor, type Flexit.

Vi har hatt noen tilfeller av skadedyr. Det er viktig at dere varsler vaktmester eller noen andre i styret snarest ved mistanke. Styret melder saken til forsikringsselskapet, og vi tilkaller veggdyrkontrollen, som kommer for å sjekke leilighetene.

Vår vaktmester starter sin pensjonisttilværelse 1. juni i år. Vi takker han for et godt samarbeid i over 20 år. SU (samarbeidsutvalget i Jensens Have) har ansatt 2 nye vaktmestere med 80% stilling hver. Dette for at vaktmestertjenesten skal være mer fleksibel og tilgjengelig også om ettermiddagen. Dessuten skal de bistå med gjøremål som der vi i dag har brukt eksterne tjenester. Begge stillingene dekkes innenfor dagens rammer for avlønning til vaktmesteroppgaver. Vi dekkes også bedre ved ferieavvikling, og eventuelt sykdom. De starter 18.mai, og vi ønsker de hjertelig velkommen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 020 352.

Dette er kr 1 648 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av korrigerings på reskontro og faktura betalt 2019, kreditert 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 560 017.

Dette er kr 301 159 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, kostnader sameie og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 687 516 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 803 708. Dette er en god arbeidskapital. Styret vurderer kontinuerlig sameiets vedlikeholdsbehov opp mot behovet for kapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 488 000 til ordinært vedlikehold.

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 energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien fastsettes på bakgrunn av en indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7.

Lån

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.687.516. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 *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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

10 av 64

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 64

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7 ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 004 188	3 281 134	2 980 000	3 004 000
Andre inntekter	3	16 164	100 513	42 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 020 352	3 381 647	3 022 000	3 004 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 480	-11 300	-11 300	-11 700
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-6 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 205	-103 515	-107 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-75 282	-77 679	-15 000	-20 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-4 442 891	-238 910	-4 770 000	-488 000
Forsikringer		-241 929	-220 489	-218 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-542 670	-507 324	-543 000	-547 000
Garasjer	10	-86 400	-86 400	-86 400	-86 400
Kostnader sameie	19	-551 141	-775 246	-637 976	-637 976
Energi/fyring		-60 742	-70 510	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 641	-185 188	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-157 948	-125 909	-117 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 560 017	-2 488 971	-6 861 176	-2 641 576
DRIFTSRESULTAT		-3 539 665	892 676	-3 839 176	362 424
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 458	26 493	0	0
Finanskostnader	13	-179 308	-94 144	-98 000	-190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 850	-67 651	-98 000	-190 000
ÅRSRESULTAT		-3 687 516	825 025	-3 937 176	172 424
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	825 025		
Udekket tap		-3 687 516	0		



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7 ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		201	10 226
Forskuddsbetalte kostnader		267	229 485
Andre kortsiktige fordringer	14	254 943	167 731
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	336 315	259 317
Driftskonto OBOS-banken		347 873	245 514
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	29
Sparekonto OBOS-banken		1 301 424	1 004 241
SUM OMLØPSMIDLER		2 241 022	1 916 543
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 241 022	1 916 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 820 359	-1 132 843
SUM EGENKAPITAL		-4 820 359	-1 132 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 624 067	2 479 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 624 067	2 479 560
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 800	17 968
Leverandørgjeld		34 942	276 521
Skyldige offentlige avgifter	17	52	29
Påløpte renter		1 050	570
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	336 315	259 317
Annen kortsiktig gjeld	18	39 155	15 420
SUM KORTSIKTIG GJELD		437 314	569 826
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 241 022	1 916 543
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	1 328 443	1 024 302



Oslo, 12.03.2021
Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeltsgate 7

Anne Victoria Stensøe /s/ Vilde Blaalid Høigaard /s/ Anita Rengård /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 565 180
Felleskostnader næring	328 608
Garasje	68 400
Vaktmesterlokale	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 004 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	179
Faktura betalt 2019, kreditert 2020	15 985
SUM ANDRE INNETEKTER	16 164

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

Overtid	-2 557
Påløpte feriepenger	-366
Fri bil, tlf etc.	-57
Arbeidsgiveravgift	-11 701
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 480

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Dalan advokatfirma	-33 163
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 120
SUM KONSULENTHONORAR	-75 282

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-58 750
Henry Hansen & Sønn AS	-4 110 493
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 169 243
Drift/vedlikehold bygninger	-106 522
Drift/vedlikehold VVS	-14 663
Drift/vedlikehold elektro	-32 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 326
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 195
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 442 891

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 723
Renovasjonsavgift	-317 947
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542 670

**NOTE: 10****GARASJER**

Overført Jensens Have	-86 400
SUM GARASJER	-86 400

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 963
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 125
Vaktmestertjenester	-4 598
Renhold ved firmaer	-134 375
Trykksaker	-1 571
Andre kontorkostnader	-492
Porto	-2 062
Bilgodtgjørelse	-378
Reisekostnader	-130
Gaver	-2 800
Bank- og kortgebyr	-4 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 948

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 423
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	702
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 389
Andre renteinntekter	373
SUM FINANSINNEKTER	31 458

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-179 073
Renter på leverandørgjeld	-213
Andre rentekostnader	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-179 308

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Jensens Have	254 943
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	254 943

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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



Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020

-6 750 000

Nedbetalt i år

125 933

-6624 067

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-1 751 442

Øket 2017

-910 558

Nedbetalt tidligere

182 440

Nedbetalt i år

2 479 560

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 624 067****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-52

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-52****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger

-366

Varmegjenvinningsanlegget D3

-21 411

Påløpte kostnader

-17 379

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-39 155**

Kostnader varmegjenvinningsanlegget fordelt med 66,81% i Breigata 19-23/ Motzfeldtsgate 5 (D3) og 33,19% i Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 (D4).



	Total	Andel D3	Andel D4
Strøm	37 668	25 166	12 502
Honorar	7 000	4 677	2 323
Forsikring	16 242	10 851	5 391
Vedlikehold	0	0	0
Leie areal VGA	3 600	2 405	1 195
SUM VARMEGJENVINNINGSANLEGGET	64 510	43 099	21 411

NOTE: 19**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 25,32% av Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 1 328 443.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Vaktmester Tor Enge ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Norbygata 17, 0187 Oslo.. Vaktmester kan kontaktes på telefon 90 69 09 61 eller e-post: tor.enge@outlook.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser til leie.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg har egne skjøter og følger derfor ikke leilighetene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87781018. 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 skadeområdet 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. Sett styreleder (anne-victoria.stensoe@caverion.com) på kopi.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 024	4 520 024	3 035 000	3 035 000
For mye innbetalt	3	-344 493	-1 461 034	0	0
Andre inntekter	4	22 242	1 606 701	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 197 773	4 665 691	3 035 000	3 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-857 705	-809 350	-793 500	-798 500
Styrehonorar	6	-89 500	-90 000	-90 000	-70 000
Revisjonshonorar	7	-7 063	-9 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 665	-47 435	-49 000	-49 000
Konsulenthonorar	8	-31 678	-39 060	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	9	-269 627	-2 469 705	-305 000	-685 000
Forsikringer		-8 622	-8 099	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	10	-42 676	-40 818	0	0
Overført garasjeregnskap		436 154	500 000	0	0
Energi/fyring	11	-722 605	-1 037 705	-1 206 000	-806 000
Andre driftskostnader	12	-557 259	-617 497	-549 500	-569 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 199 245	-4 668 919	-3 038 000	-3 023 000
DRIFTSRESULTAT		-1 472	-3 228	-3 000	12 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 472	3 228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 472	3 228	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-3 000	12 000



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		19 304	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 284	225 960
Andre kortsiktige fordringer	14	208 103	44 459
Garasjeregnskap	15	522 681	0
Driftskonto OBOS-banken		509 602	215 266
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 211	35 616
Sparekonto OBOS-banken		4 041	502 784
Sparekonto OBOS-banken II		217	216
SUM OMLØPSMIDLER		1 328 443	1 024 302
SUM EIENDELER		1 328 443	1 024 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 360	210 912
Skyldige offentlige avgifter	16	61 288	66 584
Annen kortsiktig gjeld	17	1 184 794	746 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 328 443	1 024 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 328 443	1 024 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021
Styret i Jensens Have Sameiet

Hans Petter Foss /sign/ Adeel Babar /sign/ Lise Kyllingstad /sign/ Anne Victoria Stensøe /sign/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER ETTER BRØK**

1211	Tøyenbekken 1-3 BS	-	414 684
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-	765 564
1227	Norbygata 19-23 BS	-	701 772
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-	637 980
	Differanse pga avrunding	-	24
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER			-2 520 024

NOTE: 3**AVREGNING (FOR AT DET SKAL BLI ET NULL REGNSKAP)**

1211	Tøyenbekken 1-3 BS	-	56 685
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-	104 656
1227	Norbygata 19-23 BS	-	95 940
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-	87 212
SUM AVREGNING (FOR MYE INNBETALT)			- 344 493

NOTE: 4**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 BS, lønn utbetalt i Jensens Have	8 641
Fakturert 1227 Norbygata 19-23 BS, lønn utbetalt i Jensens Have	6 065
Fakturert 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, lønn utbetalt i Jensens Have	4 598
Noma Arkitekter dobbelbetalt tidligere år, tilbakebetalt	2 938
SUM ANDRE INNETEKTER	22 242

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-619 726
Overtid	-21 028
Påløpte feriepenger	-89 541
Fri bil, tlf etc.	-4 197
Naturallytelser speilkonto	3 768
Arbeidsgiveravgift	-118 075
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 707
Pensjonskostnader	-11 881
Yrkesskadeforsikring	-1 732
SUM PERSONALKOSTNADER	-857 705

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 89 500.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 063.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 490
Andre konsulenthonorarer (Ullerud AS)	-17 188
SUM KONSULENTHONORAR	-31 678

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 583
Drift/vedlikehold elektro	-55 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 517
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 430
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-269 627

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-42 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-42 676

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 796
Fjernvarme	-717 809
SUM ENERGI / FYRING	-722 605

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie (vaktmesterlokalet)	-48 000
Container	-55 071
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 038
Verktøy og redskaper	-1 815
Driftsmateriell	-15 633
Lyspærer og sikringer	-5 659
Vakthold	-309 668
Snørydding	-15 205
Andre fremmede tjenester	-15 008
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Telefon/bredbånd	-6 770
Telefon, annet	-17 276
Porto	-402
Drivstoff biler, maskiner osv.	-967
Bilgodtgjørelse	-2 835
Reisekostnader	-975
Gaver	-4 498
Bank- og kortgebyr	-2 146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-557 259

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
SUM FINANSINTEKTER	1 472

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

TV-avgift 1.kvartal 2021, viderefakturert 2021	208 103
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	208 103

NOTE: 15**GARASJEREGNSKAP**

IB 01.01.2020	44 459
----------------------	---------------

INNTEKTER GARASJE**INNKREVDE GARASJEKOSTNADER**

1211 Tøyenbekken 1-3 BS (21 plasser)	- 75 600
1221 Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5 BS (55 plasser)	- 198 000
1227 Norbygata 19-23 BS (43 plasser)	- 154 800
1264 Norbygata 17/Motzfeltsgate 7 BS	- 86 400

SUM INNKREVDE GARASJEKOSTNADER	-514 800
---------------------------------------	-----------------

Innbetalt el-bil	- 80 595
------------------	----------

SUM INNTEKTER GARASJE	- 595 395
------------------------------	------------------

UTGIFTER GARASJE

Drift/vedl.hold	1 056 606
Administrasjon	17 010

SUM UTGIFTER GARASJE	1 073 616
-----------------------------	------------------

RESULTAT GARASJE 2020	478 221
------------------------------	----------------

UB 31.12.2020 (for lite innbetalt)	522 681
---	----------------

**NOTE:16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-32 211
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 077
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 288

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger	-89 541
1211 Tøyenbekke 1-3 BS	-165 713
1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-306 123
1227 Norbygata 19-23 BS	-280 423
1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-254 943
Påløpte kostnader	-88 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 184 794



1231 JENSENS HAVE SAMEIE GARASJEREGNSKAP PR. 31.12.2020

DRIFTSINNEKTER:			
<i>Garasjeleie etter garasjebrøk</i>			
1211 Tøyenbekken 1-3	15 %	kr	75 600
1221 Breigt./Motz.	38 %	kr	198 000
1227 Norbygt. 19-23	30 %	kr	154 800
1264 Norbygt. /Motz	17 %	kr	86 400
Inntekter vedr. el bil		kr	80 595
SUM DRIFTSINNEKTER		kr	595 395
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	20 %	kr	171 780
Styrehonorar	20 %	kr	17 900
Revisjonshonorar	20 %	kr	1 413
Forretningsførerhonorar	20 %	kr	9 733
Konsulenthonorar	Spesifisert	kr	17 010
Drift og vedlikehold/ garasjekostnader	Spesifisert	kr	620 452
Forsikringer	20 %	kr	1 724
Kommunale avgifter	20 %	kr	8 535
Energi/fyring		kr	4 068
Vakthold	75 %	kr	221 001
IB pr. 1.1. Underskudd 2019		kr	44 459
SUM DRIFTSKOSTNADER		kr	1 118 075
DRIFTSRESULTAT:	Underskudd	-kr	522 680

Kr 522 680 står i balansen som en kortsiktig fordring og blir IB per 1.1.2021.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Foss	Norbygata 21
Styremedlem	Adeel Babar	Tøyenbekken 1
Styremedlem	Lise Kyllingstad	Breigata 19
Styremedlem	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4

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

Generelle opplysninger om Jensens Have Sameie

Jensens Have Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279508, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

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.

Jensens Have Sameie har en ansatte. Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, gjeldende HMS krav/forskrifter, og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det har ikke vært noen yrkesskader eller ulykker i forbindelse med arbeid i perioden.

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 Alpha Revisjon AS.



SU - styrets arbeid 2020

Det har vært avholdt 4 møter i SU i 2020, samt flere underliggende møter, deri blant et nettmøte med kun vaktmestertemaet som eneste sak. SU består av Hans Petter Foss, leder (D1), Adeel Babar (D2), Lise Kyllingstad (D3) og Anne-Victoria Stensøe (D4).

Administrasjon

- HMS kontroll av alt elektrisk som er lovpålagt sameier er nå tatt hånd om og gjennomgått av NEE. Alt blir vedlikeholdt av vaktmester gjennom en APP. Vedlikeholdet skjer daglig og ukentlig, samt ved en større kontroll i året.
- Det er inngått ny avtale med Proff Security som inkluderer tilkalling knyttet til uønskede hendelser for alle leieboere i gårdsanlegget i tiden fra 18.00-07.00.
- SU har jobbet med å forbedre informasjon og kommunikasjon. Dette vil bli utviklet videre i det året vi går inn i. SU ser det først og fremst som sin oppgave å informere styrene i de fire sameiene, siden det er forskjellige behov og krav til informasjon i de samarbeidende sameiene.
- Takprosjektet ble ferdigstilt i juni 2020. SU er fornøyd med at prosjektet holdt seg innenfor budsjettene både tidsmessig og økonomisk. En mild og flott vinter, samt et koronautbrudd i mars 2020, førte til at prosjektet ble ferdigstilt ca 3 måneder tidligere enn oppsatt og beregnet.
- Samtidig med takprosjektet ble det utført en gjennomgående brannteknisk kontroll av hele loftsetasjen.
- SU og vaktmestertjenesten med disse prosjektene fullført sin 8 årsplan for rehabilitering og vedlikeholdsplan for sameiet Jenssens Have.
- Skifte av vaktmestertjeneste har vært tema på alle SU møtene i 2020. Det er innhentet tilbud fra 3 vaktmesterfirmaer og i desember utlyste vi en stillingsannonse på FINN.no. 54 kandidater søkte stillingen.
Siden vaktmester og visevaktmester begge trekker seg som følge av alder/pensjon og styreleder i SU skal avløses har det vært viktig for SU å finne en god løsning for fremtiden. Valget har falt på to nye vaktmestere som begge vil jobbe i 80% stilling hver. De er begge ansatt med tiltredelse fra 18. mai 2021.

Garasjeanlegget

- SU har hatt etter- møter knyttet til innlegging av EL i garasjeanlegget. Alt er nå på plass.
- Garasjevask i hele anlegget er gjort dette året.
- Gjennomgang av alle eierforhold av garasjeplasser, knyttet opp mot tinglysning er gjennomført.
- Ny garasjeport og nøkkelbrikkesystem er bestilt og på plass.
- Det er mange uregelmessigheter knyttet til opphold i garasjeanlegget på kvelds- og natters-tid, som har ført til en mer kontrollerende parkeringsbehandling enn tidligere fra vår side.

Jenssens Have

- Prosjektet med vedlikehold av bakgården og bakhagen har vært diskutert. SU ser en mulig løsning av dette ved vår nye vaktmestertjeneste.
- Via Proff Security har vi hatt en miljøvekter, som sørger for at alle barn og beboere sendes inn kl. 22.00. Også dette året har dette fungert tilfredsstillende.

I tillegg har styret i SU behandlet en rekke mindre saker.



Strategisk og langsiktig vedlikeholdsplan

- 2012** * Jenssens Have – full rehabilitering av have anlegget i bakgården
* Nye heis tablåer i våre heiser
* Skifting til miljølys i alle oppganger og kjeller.
- 2013** * Installasjon og tilknytning av fjernvarme.
* Service/reparasjon av alle takvinduer.
- 2014** * Service av takvinduer og vannskader som knyttet til disse.
* Fornyelse av ringepanel ved oppgangene på gateplan.
* Nødvendig fornyelser i heisene
* Maling av alle balkonger – trepaneler.
* Installering av nødlys/ledelys i hele garasjeanlegget.
- 2015** * Maling og reparasjoner av alle takvinduer og karnapper utendørs i hele Sameiet.
* Garasjeanlegget. Nytt vaktsselskap og overvåkningsanlegg, nytt brikkesystem/garasjeport, miljølys over utsiden av garasjeport.
* Overvåkningskameraer av kjellerboder.
- 2016** * Isolert fjernvarmerør i garasjeanlegget.
* Nye heiser tilknyttet alle 11 oppganger i sameiene.
* Fornyet alle sikringssskap knyttet til hver leilighet i alle 4 sameier.
* Nye brann-skap i garasjeanlegget
- 2017** * Pusset opp alle oppganger, sikringssskap og postkasser.
* Nye lys-armaturer i garasjeanlegget
* Fornyet eksisterende lysanlegg og nytt lysanlegg i Jenssens Have
* 2 nye lekeapparater i Jenssens Have.
* Planlegging for Installasjon av anlegg for EL bil opplading.-
- 2019** * Gjennomført infrastruktur og installasjon av ladere i garasjen.
* Gjennomføring av fornyelse av bakhagen
* Start av full takrenovasjon for
- 2019 – 2020** * Fullført fornyelse av hele taket – takrenner og takavløp.
- 2021** * Ny garasjeport og helt nytt brikkesystem.
* Bytte av alle takluker etter gjeldene forskrifter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 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 2 197 773.

Hvis vi ikke tar med avregningen (for mye innbetalt som er ført opp i resultatregnskapet pga dette selskapet skal være et null regnskap) er inntektene på kr 2 542 266.

Siden dette skal være et null regnskap står det kr – 344 493 på inntektssiden. Dette er et overskudd i selskapet og står omtalt i note 3 som avregning til de 4 selskapene.

Se for øvrig note 2, 3 og 4 for detaljer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 199 245.

Dette er kr 838 755 lavere enn budsjettet.

Resultat

Selskapet har et null- regnskap.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 685 000 til vedlikehold.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

Felleskostnader etter brøk 2021 - Ingen endring fra 2020

Selskap	Navn	Brøk	Pr. mnd. 2021	Pr. år 2021
1211	Tøyenbekken 1-3	16,46 %	kr 34 557	kr 414 684
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5	30,38 %	kr 63 797	kr 765 564
1227	Norbygata 19-23 Bs	27,85 %	kr 58 481	kr 701 772
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7	25,32 %	kr 53 165	kr 637 980
		100 %	kr 210 000	kr 2 520 000

Garasjekostnader etter antall plasser 2021 - Ingen endring fra 2020

Selskap	Navn	Ant. Garasjepl.	Pr. mnd. 2021	Pr. år 2021
1211	Tøyenbekken 1-3	21	kr 6 300	kr 75 600
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5	55	kr 16 500	kr 198 000
1227	Norbygata 19-23 Bs	43	kr 12 900	kr 154 800
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7	24	kr 7 200	kr 86 400
		143	kr 42 900	kr 514 800

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.




Brannteknisk notat 3

Brannteknisk vurdering av innredning av kaldt loft

Jenssens Have sameie

Norbygata 17
Motzfeldts gate 7 (D4)

Notatet er skrevet av	Sign.	Rev. Dato	Dato
Anthony Stanley Johansen Brannrådgiver aj@ullerud.no , tlf. 950 43 202			21.01.2021



1 Generelle Opplysninger

Objekt/adresse	Norbygata17 - Motzfeldtsgate 7
Gårds-/bruksnummer	230/412
Oppdragsgiver/tiltakshaver	Jenssens Have Sameie
Kontaktperson	Advokat Heidi Moestue Kløkstad
Prosjektnummer	2020.067

2 Grunnlag for notat

Notatet er utarbeidet med bakgrunn i at sameie Jenssens Have ønsker en nærmere presisering av branntekniske krav til innredning av felles kaldt loft. Dette i forbindelse med tidligere utarbeidet branntekniske notater.

Bygningene er oppført i 1987,-88,-89 og -91, etter byggeforskrift av 1985 (BF85).

Det ble utført en befaring av de fleste loft den 11.02.2020. Bemerker at det er kun endringer av kaldt loft som er vurdert, brannsikkerheten utover dette er ikke vurdert.

Vi har også vært i saksinnsyn for verifisering av ferdigattester og bruksendringer, og bemerker at det ikke foreligger søknader om bruksendringer av loft.

Grunnet nye vurderinger i forbindelse med innredning av kaldt loft benyttes TEK17 som grunnlag for vurderingen, som også blir gjeldene ved søknad til kommunen.

3 Beskrivelse

Bygningene er utført med «felles kaldt loft» som strekker seg over flere leiligheter i øverste plan. De fleste boenhetene i øverste plan har tilgang til loftet via luker i etasjeskille. Slik at loftet kan benyttes til mindre lagring/bodareal (sporadisk personopphold), i henhold til byggesak. Brannkravet på lukene etter BF85 er brannmotstand A30 (A=ubrennbare materialer, 30 = 30 minutter).

Kaldt loft er i forhold til byggesak utført som egne brannceller. Dette for å hindre rask spredning av brann til andre boenheter via loftet. Alle leilighetene skal også være skilt ut som egne brannceller.

Bygningene er i hovedsak oppført i betongkonstruksjoner, takkonstruksjonen er i treverk. Etasjeskille er også i betongkonstruksjoner.

Flere beboere har i senere tid innredet deler av loftet til egne boder, noen til soverom og oppholdsrom, slik at loftet ikke lenger er «felles kaldt loft» og ikke lenger kan anses som egen branncelle. Endringer ved branncelleinndeling er søknadspliktig.

I henhold til TEK17 defineres bygningene i risikoklasse 4 (bolig), og brannklasse 3 (over 5 etasjer), bygningsbrannklasse 1 i forhold til BF85.

Krav til branncellebegrensende konstruksjoner er EI60 (A60).



4 Vurdering

Innredning av loft til oppholdsrom/soverom:

Dersom beboer ønsker å innrede loft til oppholdsrom/soverom må dagens krav (TEK17) ivaretas. Der dette er gjennomført må dette tilbakestilles, eller søkes om etter dagens krav.

Loftet kan da bygges med åpen forbindelse til underliggende leilighet, uten luke/dør. Dette er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten og må brannprosjekteres. Vi har kun med de kritiske branntekniske forhold som skal ivaretas. Lyd, lys, inneklime ol. kommer også i tillegg:

1. Det må etableres alternativ rømningsvei fra oppholdsrom på loftet, utenom underliggende leilighet, eventuelt må bygningen installere automatisk sprinkleranlegg. «To uavhengige rømningsveier fra innredet loft».
2. Oppholdsrommet må skilles ut fra resten av loftet med branncellebegrensende vegger med brannmostand EI60 (A60).
3. Det må installeres automatisk brannalarmanlegg, eventuelt dersom dette er installert må det detekteres på loftet.

Innredning av loft til lager/bodareal:

Her er det flere alternativer.

Alternativ 1: Felles loft opprettholdes som bygget, uten skillevegger. Luker mellom leilighet og loft må minimum ha brannmostand EI30 (A30) i henhold til BF85.

Alternativ 2: Felles loft opprettholdes som bygget, med enkle skillevegger som består av netting eller lignende. Luker mellom leilighet og loft må minimum ha brannmostand EI30 (A30) i henhold til BF85. Lettvegger må ikke komme i konflikt med lufting av loft og tak, samt at overflater og kledning på vegger ikke kan øke faren for brann.

Alternativ 3: Felles loft oppdeles i egne brannceller tilhørende underliggende leilighet, dagens krav (TEK17) må ivaretas. Der dette er gjennomført må dette tilbakestilles, eller søkes om til kommunen.

Lager/bodareal kan da bygges med åpen forbindelse til underliggende leilighet, uten krav til luke/dør. Dette er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten og må brannprosjekteres. Vi har kun med kritiske branntekniske forhold som skal ivaretas. Lyd, isolering med mer kommer i tillegg:

1. Lager/bodareal må skilles ut fra resten av loftet med branncellebegrensende vegger med brannmostand EI60 (A60).
2. Det må installeres røykvarsler på loft, eventuelt dersom det er installert brannalarmanlegg må det detekteres på loftet.

Under forutsetning av at det aktuelle bodarealet kun benyttes til dette og ikke til varig personopphold (F.eks. soverom, loftstue o.l), vil det ikke stilles krav om alternativ rømning.



6 Anbefalte tiltak			
Seksjon:	Tilstand	Krav som må, oppfylles v/bruk til oppholds-/soverom iht. TEK17	Krav som må, oppfylles v/bruk til kaldtloft/oppbevaring iht. TEK17
57	Loftet benyttes til kaldtloft/oppbevaring. Luke til loft er ikke brannklassifisert og må utbedres. Loft opprettholdes som bygget, uten etter monterte skillevegger.	Se kap. 4 v/bruk til oppholds-/ soverom	Ingen søknadspliktige krav. Luke til loft må byttes ut med luke med brannmostand EI30S (B30). Luken må monteres i henhold til monteringsanvisning. Løsningen må dokumenteres.
54	Loftet benyttes som lager/oppbevaring, men det var plassert en seng, ved tidligere befaring. Deler av loftet er i senere tid skilt ut med gipsvegg, og taket er isolert og dekket med plast. Brannmotstand på gipsvegger kunne ikke verifiseres. Taket har ikke tilfredsstillende kledning og luke til loft er ikke brannklassifisert.	Skal loftet benyttes til oppholds-/ soverom er dette søknadspliktig til kommunen, og må brannprosjekteres. Se kap. 4 for Innredning av loft til oppholdsrom/soverom. Bemerket at loftet i dag ikke kan benyttes som soverom.	Vi anser at gipsvegg må tilbakestilles, eller må gipsvegger anses som lettvegg og dokumenteres at ikke kommer i konflikt med eksisterende lufting av kaldtloft. Isolering av tak anser vi kommer i konflikt med lufting av eksisterende kaldtloft, og må tilbakestilles. Skal loftet anses som en del av tilhørende underliggende leilighet er dette søknadspliktig, og gipsvegger må ivareta brannmostand EI60 (A60). Se kap. 4 Innredning av loft til lager/bodareal. Dersom dette ikke skal gjennomføres må luke til loft byttes ut med luke med brannmostand EI30S (B30). Luken må monteres i henhold til monteringsanvisning. Løsningen må dokumenteres.
52	Loftet er innredet til oppholdsrom med åpen forbindelse med underliggende leilighet. Løsningen er ikke godkjent i byggesak.	Skal loftet benyttes til oppholds-/ soverom er dette søknadspliktig til kommunen, og må brannprosjekteres. Se kap. 4 for Innredning av loft til oppholdsrom/soverom. Bemerket at loftet i dag ikke kan benyttes som soverom eller oppholdsrom.	Vi anser at gipsvegg må tilbakestilles, eller må gipsvegger anses som lettvegg og dokumenteres at ikke kommer i konflikt med eksisterende lufting av kaldtloft. Isolering og gipsing av tak anser vi kommer i konflikt med lufting av eksisterende kaldtloft, og må tilbakestilles. Skal loftet anses som en del av tilhørende underliggende leilighet er dette søknadspliktig, og gipsvegger må ivareta brannmostand EI60 (A60). Se kap. 4



			Innredning av loft til lager/bodareal. Dersom dette ikke skal gjennomføres må hele loftet tilbakestilles til kaldtloft og det må installeres luke til loft med brannmostand EI30S (B30). Luken må monteres i henhold til monteringsanvisning. Løsningen må dokumenteres.
--	--	--	--



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

VEDTEKTER

for

Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7, org. nr. 971 279 397

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 02.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.05.1998. Endret ved ekstra ordinært digitalt årsmøte 03.12.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7 er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.1989.

I tillegg er sameiet representert i samarbeidsutvalget Jenssens Have, som regulerer sameienes forpliktelser vedrørende driften av fellesområder og felles vaktmesterfunksjon i Jenssens Have, samt andre saker hvor det er naturlig ut i fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig grad.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner, 1 garasjeeksjon og 3 næringsseksjoner. Til sammen 61 seksjoner. Gnr. 230, bnr. 415, i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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 i et selskap fører til at flere enn to av



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 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. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. 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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 24 parkeringsplasser i seksjon 1 i sameiet. Hver garasje plass skal være tinglyst som 1/43 del (ideell andel av Gnr. 230, bnr. 415, snr. 1)

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i sameiet og eksterne.

4-2 Kostnadsfordeling

Garasjeiere betaler sin månedlige leiekostnad til sameiet.

Sameiet overfører beløpet til Jensens Have Sameiet som er et samarbeidsselskap med 4 sameieselskap. Ref. pkt. 11-5.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(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.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

(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 boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til 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) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) I henhold til sameiebrøken, betaler næringsseksjonene og eierseksjonene fellesutgifter i forholdet 9/10.

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



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

(5) 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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.

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



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- 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 forsikringssselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

(3) Ved skader på ytterdør eller vinduer pga innbrudd/ forsøk på innbrudd pålegger styret seksjonseier til å betale egenandelen om sameiets forsikring brukes. Seksjonseier bør først sjekke sin egen innboforsikring i slike tilfeller.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 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.

11-4 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 29. mai 2017 nr. 91.



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

11-5 Samarbeid med Jensens Have

Selskapet er en del av driftsselskapet Jensens Have og vedtekter og husordensregler for Jensens Have er en del av dette sameiet.

Ref. § 3 i Jensens Have:

Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Jensens Have Sameiet i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av.

Fordelingen er som følger:

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	16,46%
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	30,38%
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	27,85%
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	25,32%

Alle økonomiske forpliktelser skal være behandlet i styrene i de enkelte sameiene på forhånd og gjennom budsjettforhandlinger i Jensens Have Sameiet.

Ref. § 4 i Jensens Have:

Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	21 plasser	15 %
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	55 plasser	38 %
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	43 plasser	30 %
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	24 plasser	17 %

11-6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til vaktmester.



Husordensregler

Boligsameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

Vedtatt på årsmøte 24. april 1996
Endret på styremøte 02.05.2000 og 06.04.2016

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen og fellesområdene. Lojal oppfølging av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret eller forretningsfører er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Uoverenstemmelser bør først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Lufting av seksjonen skal kun gjøres ved bruk av vinduer og balkong/terrassedør. Utgangsdører, garasje/boddører og porter skal til enhver tid være lukket og låst.
5. Det er ikke tillatt med dyr som er til ulempe for andre. Se ordensregler for uteområdene.
6. Musikk og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboene.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonen slik at ikke andre sjeneres. Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i seksjonen, høylytt tale og musikk på terrasse/balkong forstyrrer naboer. Det er ikke tillatt med støyende redskap, boring, saging, banking og lignende mellom kl. 22.00 og 07.00. Søndager og helligdager er dette overhodet ikke tillatt. Det er forbud mot lek i oppgang og heis.
8. Teppebanking er ikke tillatt på balkong/terrasse. Risting og lufting av tekstiler gjennom vindu eller over balkong/terrasserekkverk er ikke tillatt. Tøking av tøy på balkonger/terrasser må skje uten at det er til sjanse. Tøyet skal henge slik at det ikke er synlig over rekkverk. Vis hensynsfullhet ved grilling på balkonger/terrasser. Blomsterkasser skal plasseres på balkongrekkverkets innside. All fast bruk av elektrisk apparatur på balkonger/terrasser er forbudt. Rømningsluke/stige må ikke blokkeres.



9. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner, sykler og lignende i gangene og utenfor bodene.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende slik som maling, antenner, flaggstenger, skilt, markiser og andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer av seksjonen som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Parkett og annet hardt belegg i seksjonen skal legges forskriftsmessig for å hindre støy.
11. Sjøppel pakkes inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet forøvrig. **Sjøppel skal legges i kassene, ikke ved siden av!**
Det er forbudt å hensette komfyrer, kjøleskap, vaskemaskiner og annet løsøre i søppelkassene, i søppelrommet eller på balkongen.
12. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at reglene overholdes og kan på sameiets/Jenssens Have's vegne gripe inn ved overtredelse.



JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil- og motorsykkelfjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes
5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.
6. Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

*Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 06.04.2016
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 18.04.2016
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 25.04.2016
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 06.04.2016*



Jenssens Have
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!
2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktsselskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, inng. Tøyenbekken.
3. Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.
4. Parkering i kjørebane og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktsselskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.
5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

*Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 06.04.2016
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 18.04.2016
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 25.04.2016
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 06.04.2016*



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.



Sak 5

Renovering av bad

Forslag fremmet av: Nisar Ahmed

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om at styret innhenter tilbud om renovering av samtlige bad i sameiet, da det kan gi bedre pris pga kvantumsrabatt. Også tatt i betraktning behovet for forbedring av felles rør etc., siden det har vært en del lekkasjer på forskjellige steder i bygget.

Styrets innstilling

Styret har diskutert dette forslaget i styremøtet.

Forslag til vedtak

Vi anser at dette ikke er styrets oppgave. Et forslag til Nisar er at han selv legger inn forespørsel til andre sameiere på Vibbo, om noen kan tenke seg å samarbeide for å få ned kostnader.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Bernhard Hoffmann

Anne Victoria Stensøe

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anita Rengård

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Elin Lorentzen

Stian Abrahamsen



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 innkreving 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](mailto: oef@obos.no)

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