



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ans Barlas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2019

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 679 738 | 679 668 |
| Sum inntekter | | 679 738 | 679 668 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 664 508 | 496 054 |
| Sum kostnader | | 710 148 | 541 694 |
| Driftsresultat | | -30 410 | 137 974 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 941 | 15 353 |
| Sum finansinntekter | | 15 941 | 15 353 |
| Annen finanskostnad | | 3 969 | 4 726 |
| Sum finanskostnader | | 3 969 | 4 726 |
| Netto finans | | 11 972 | 10 627 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -18 438 | 148 601 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -18 438 | 148 601 |
| Årsresultat | | -18 438 | 148 601 |
| Totalresultat | | -18 438 | 148 601 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -18 438 | 148 601 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -18 438 | 148 601 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 62 710 | 47 931 |
| Sum fordringer | | 62 710 | 47 931 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 715 171 | 708 454 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 715 171 | 708 454 |
| Sum omløpsmidler | | 777 881 | 756 385 |
| SUM EIENDELER | | 777 881 | 756 385 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 635 241 | 653 680 |
| Sum opptjent egenkapital | | 635 241 | 653 680 |
| Sum egenkapital | | 635 241 | 653 680 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 63 582 | 82 662 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 63 582 | 82 662 |
| Sum langsiktig gjeld | | 63 582 | 82 662 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 17 | 19 |
| Leverandørgjeld | | 66 866 | 7 975 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 174 | 12 050 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 79 057 | 20 044 |
| Sum gjeld | | 142 639 | 102 706 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 777 881 | 756 385 |



Protokoll til årsmøte 2020 for Boligsameiet Odinsgate 5

Organisasjonsnummer: 871271992

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall deltagere: 14.

Dette utgjør totalt{' '}

70 % av

totalt antall stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Kommentar: Punktene a, b og c følger fra vanlig årsmøte oppstilling - kanskje ikke direkte relevant for et digitalt årsmøte.

Vedtak

d) Godkjent

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 0

Antall stemmer for vedtak 3: 0

Antall stemmer for vedtak 4: 9

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

Styrets innstilling

Punktene a og b godkjennes

Vedtak

b) Godkjent

Antall stemmer for: 14



Antall stemmer for vedtak 1: 4
Antall stemmer for vedtak 2: 10
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenn styrehonorar

Godtgjørelse til styret for året 2019 er foreslått til kr 40 000,-

Styrets innstilling

Ok

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 14
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 4 A) Innkomne forslag

4 A) Utlån av boder i oppg A, regler og varighet.

- Innkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.
- Forslag til vedtak eller kommentar er beskrevet under vært delpunkt
- Styret forventer at vanlig flertall (>50%) gjelder for punkt 4a.

Styrets innstilling

Alternativ 1 eller Alternativ 2

Vedtak

Alternativ 2

Antall stemmer for: 13
Antall stemmer for vedtak 1: 4
Antall stemmer for vedtak 2: 9
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. 4 B) Innkomne forslag

Fremmet av: C. Adams

4 B) Oppussing av portrom inngang B

- Innkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.



- Forslag til vedtak eller kommentar er beskrevet under vært delpunkt
- Styret forventer at vanlig flertall (>50%) gjelder for punkt 4b.

Styrets innstilling

Styret har allerede startet på denne oppgaven. Etter råd fra håndverker forventet vi varmere vær før oppstart.

Vedtak

Fortsette med styrets planer

Antall stemmer for: 12
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. 4 D) Inkomne forslag

4 D) Forslag om å øke fellesutgifter med 5 % fra 1. Juli 2020.

Fellesutgiftene har ikke vært endret siden 2014 og slik sett er en økning fornuftig. Videre ser vi at ekstraordinære vedlikeholdsutgifter nå tærer godt på egenkapitalen, samt at inkludering av bredbånd i fellesutgiftene gir noe økt kost.

- Inkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.
- Forslag til vedtak eller kommentar er beskrevet under vært delpunkt
- Styret forventer at vanlig flertall (>50%) gjelder for punkt 4d.

Styrets innstilling

Ok

Vedtak

Ok

Antall stemmer for: 13
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. 4 F) Inkomne forslag

4 F) Ventilasjon kjeller - noen opplever plagsom støy etter vifta ble fikset/slått på.

Ventilasjonsystemet har sitt utløp rett under soveromsvinduene til seksjon 4. Beboerne i snr 4 merker nå mye støy etter at vifta ble fikset. (De har bodd der i ca 6 år og aldri hørt vifta før, kan jo tyde på at vifta har vært defekt i mer enn 6 år)

- Inkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.
- Forslag til vedtak eller kommentar er beskrevet under vært delpunkt



- Styret forventer at vanlig flertall (>50%) gjelder for punkt 4f.

Styrets innstilling

Styret henter inn info om hva som kan redusere lyden, og hvis nødvendig, sjekke om utløp/motor kan flyttes uten for stor kostnad eller sjenanse for andre.

Vedtak

Ok - Styrets innstilling godkjent

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder: Johannes Ramsdal

Styremedlem: Linn C.M. Alfstad

Varamedlem: Caroline Kiær



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Odins gate 5 avholdes 17.Mars 2020 kl. 1800
Møtested blir hos Linn C.M. Alfstad (oppg. 5B / 3. etg)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått til kr 40 000,- som tidligere år.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utlån av boder i oppg A - regler og varighet.
- B) Oppussing av portrom inngang B
- C) Tak, takrenner, nedløp mm. Orientering om kostnader, omfang og videre arbeid.
- D) Forslag om å øke fellesutgifter med 5%, fra 1. juli 2020.
- E) Nye vedtekter/tilpassing til ny Eierseksjonslov 2018.
- F) Ventilasjon kjeller – noen opplever plagsom støy etter vifta ble fikset/slått på.
- G) Diskutere behov for å utbedre drenering og evt overløp på takterrassene.

Innkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
(Vi trenger kandidater til styreledervervet)
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
(Linn C.M. Alfstad stiller til gjenvalg)
(Johannes Ramsdal stiller til gjenvalg)
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.
(Karette Stensæth stiller til gjenvalg)

7. Mars. 2020

Styret i Boligsameiet Odinsgate 5


Martin Holm


Linn C.M. Alfstad


Johannes Ramsdal



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
*** Boligsameiet Odinsgate 5 *****

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

1. FULLMAKT

Seksjonseierne ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Boligsameiet Odinsgate 5

Seksjonseiers signatur

Dato



Årsrapport for 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

- Martin Holm Styreleder
- Linn C.M Alfstad Styremedlem
- Johannes Ramsdal Styremedlem
- Karette Stensæth Varamedlem

Generelle opplysninger

Boligsameiet Odins Gate 5 er et eierseksjonssameie som består av 20 seksjoner i Odins Gate 5 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 697. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 871 271 992. Styrets e-post er: odinsgate5oslo@gmail.com

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen og forretningsfører er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets regnskapskonsulent i OBOS er Ans Barlas. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 78520731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

TV/Internett

GET er leverandør av sameiets kabel TV og internett [kontrakt 36 mnd fra Nov-2019]

Overdragelser

- Seksjon 3 fra Anna Dmitrievna Tsyro til Caroline Nilssen Rogndalen, 02.05.2019
- Seksjon 6 fra Cato Bjerke Halsaa til Hilde Augusta Wigand Høeg, 04.12.2019

Styrets arbeid

Styret har hatt løpende kontakt og oppfølging pr e-post, telefon og bruk av styrerommet.no (styreportal levert av OBOS). I tillegg har styret holdt 3 styremøter og deltatt på befaringer. Saksansvar er fordelt mellom medlemmene fra sak til sak.

I hovedtrekk har styret jobbet med:

- Oppfølging av vedtak fra sist årsmøte og styremøter.
- Løpende vedlikehold m/ store- og små utbedringer (noen pågår også inn i 2020)
- Service- og leverandørkontrakter.
- HMS, brannsikkerhet og internkontroll
- Bistått ved eiendomsoverdragelser og pågående seksjoneringsak.
- Fulgt opp saker fra seksjonseiere, inkl. naboklager.



Kort oppsummering av deloppgaver er gjengitt under, de som ønsker mer informasjon bes kontakte styret.

1. **Nye porttelefoner m/video** - valgfritt svarapparat pr seksjon, noen mot egenandel.
2. **Felles brannsentral/alarm** - ble byttet flere detektorer og fjernet feilmeldinger.
3. **Service felles brannsentral** - årlig service, utført av Honeywell Des-2019.
4. **Info plakat til felles brannsentral** - hjelp til betjening/avstilling/tilbakestilling. Husk å gi beskjed til styret om feilmeldinger oppdages.
5. **Gjennomført og levert brannsikrings- og tilstandsrapport** - etter pålegg fra Oslo Brannvesen. I rapporten var det noen avvik m/ tidsfrister for tiltak, igangsettes 2020.
6. **Oversikt godkjente pipeløp** - ved piperehabilitering i 2013 fikk vi godkjent 8 pipeløp for ildsted. Andre pipeløp MÅ IKKE BRUKES til ildsted. Styret har jobbet med å kartlegge hvilke 8 og at bare de brukes. Bør også avklare hvilke som brukes til kjøkken/bad.
7. **Inngått avtale med Pelias skadedyrkontroll** - sameiet er pålagt å ha serviceavtale.
8. **Montert lufferister i bakgård B** - manglet 3 stk som medførte åpne hull inn til kjeller.
9. **Ryddet fellesareal i kjeller** - brukte vaktmesterfirma til å kjøre bort søppel og "grovstøvsuge" vinduskarmer, gulv mm. Ny grovstøvsuger er innkjøpt.
10. **Be beboere rydde sine boder** - minske fare for fukt og skadedyr. Viktig å unngå lagring av papp, trevirke o.l direkte mot murgulv og grunnmur – avventer tilbakemeldinger.
11. **Kollektiv avtale for TV & Bredbånd** - fra før hadde sameiet bare en TV avtale med GET. En pakkeavtale gav veldig gunstig pris, med mulighet for individuell oppgradering etter behov (mot egenandel). Avstemning i sameiet ble foretatt via e-post.
12. **Opprettet "Info til alle" mappe på sameiets Google disk** - til deling av informasjon.
13. **Laget planskisse over kjeller m/bodoversikt** - samt planskisser pr etasje. Merket alle boder med seksjonsnummer.
14. **Ventilasjonsanlegg kjeller** - ved sjekk viste det seg at motor var defekt og måtte byttes, ferdigstilt tidlig 2020. (noen har indikert at anlegget kan ha vært defekt i mer enn 6 år!)
15. **Portrom inng B** - Ny dørpumpe på portdør, samt planlagt oppussing av portrommet med fokus på den store portdøren. Igangsatt 2019, men må avvente til varmere vær før hovedarbeid kan starte.
16. **Postkasser oppg.B** - laget like navnelapper og fjernet alt av gamle klistremerker mm
17. **Utlån boder oppg. A** - skaffet oversikt om hvem som låner i dag, samt tildeling ut 2020.
18. **Antall papirdunker sjekket med kommunen** - på renovasjonsetaten er vi oppført med 3 stk, men hadde bare 2. Nå har vi fått 3 stk, men den siste står litt kinking til, ikke plass i skuret. Bør vurdere papirbeholdere m/lokk, kanskje vi da bare trenger 2 stk siden beboere må presse papp/papir bedre sammen?
19. **Bakgård B mot nabo** - kontakte nabogård og be dem utbedre de midlertidige arbeidene de gjorde med byggeskum, sement o.l
20. **Blikkenslager - tak, takrenner og nedløp** - Drogseth AS har startet arbeid, pågår inn i 2020. Det var avdekket noen taklekkasjer, ødelagte nedløp og mye istapper på vinteren, også feil på noen pipehatter og beslag mm.
Etter oppstart ble det avdekket en god del ekstra behov og kost - f eks feil installasjon av soilrør - flere avsluttet i undertak gav mye fukt i undertak. Ødelagt takrenne. En leil/kjøkkenventilator manglet rørkobling, samt feil EI-kontakt => stor brannfare og mye matfett i undertak. Defekte varmekabler i takrenner (bør også nevnes at alle sikringene var avslått, uvisst hvorfor og hvor lenge. Se også "4-1 Innkomne forslag" til årsmøtet.
21. **Drenering over fortau** - kontaktet Oslo kommune for utbedring av de 2 fortausrennene som var ødelagt. Ble utbedret slik at vann nå renner bort fra bygården.
22. **Nye vedtekter/tilpasning til ny eierseksjonslov 2018** - kontaktet OBOS og mottatt forslag til nye. Se også "4-1 Innkomne forslag" til årsmøtet.



Orientering om sameiets drift

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

I Boligsameiet Odins gate 5 har vi felles brannvarslingssystem med detektorer i både leiligheter og fellesareal. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Kommentarer til årsregnskapet

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.

Resultatet på kr - 18 438,- er foreslått dekket fra egenkapitalen. Det negative resultatet skyldes i hovedsak utgifter til nye porttelefoner. Vi har også en litt dyrere GET avtale nå når bredbånd ble inkludert. Fokus på brann og sikkerhet gav også noe høyere utgifter enn normalt.

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

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet.

I 2020 er det planlagt noen ekstraordinære utgifter. Foreløpige estimater er:

- *Tak, takrenner, nedløp mm - ca kr 300 000.*
- *Oppussing av portrom oppg. B med fokus på portdøren - ca kr 100 000.*
- *Tetting av kjeller / lukking av avvik. Etter pålegg og anbefalinger fra Brann, sikkerhet og skadedyr kontroll - ca kr 100 000.*

Det understrekes at dette er foreløpige estimater og kan endres. Med disse postene inkludert viser budsjettet et underskudd på ca kr -500 000, styret foreslår at dette dekkes av egenkapitalen. Uten disse ekstraordinære utgiftene ville budsjettet gått ca kr 2 000 i pluss. Generelt vedlikehold er i budsjettet satt til kr 70 000.

27. Februar 2020

Styret i Boligsameiet Odinsgate 5

Martin Holm

Linn C.M. Alfstad

Johannes Ramsdal

**[ÅRSREGNSKAPET]****BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118****RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 679 668 | 679 668 | 0 | 679 668 |
| Andre inntekter | 3 | 70 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 679 738 | 679 668 | 0 | 679 668 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -5 640 | 0 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | 0 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 509 | -12 444 | 0 | -8 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -32 883 | -32 080 | 0 | -34 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -36 725 | -1 200 | 0 | -2 000 |
| Kontingenter | | 0 | -990 | 0 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -115 986 | -10 821 | 0 | -570 000 |
| Forsikringer | | -106 834 | -104 161 | 0 | -110 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -182 677 | -167 681 | 0 | -190 000 |
| Energi/fyring | | -11 688 | -37 058 | 0 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -62 290 | -56 246 | 0 | -85 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -107 917 | -73 373 | 0 | -100 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -710 148 | -541 694 | 0 | -1 177 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -30 410 | 137 974 | 0 | -497 332 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 941 | 15 353 | 0 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -3 969 | -4 726 | 0 | -5 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 11 972 | 10 627 | 0 | 5 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -18 438 | 148 601 | 0 | -492 332 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -18 438 | | | |

**BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5**
ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118**BALANSE**

| | Note | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 1 824 |
| Kortsiktige fordringer | 13 | 62 710 | 46 107 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 646 939 | 640 829 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 41 263 | 40 896 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 26 969 | 26 729 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 777 880 | 756 385 |
| SUM EIENDELER | | 777 880 | 756 385 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 635 241 | 653 680 |
| SUM EGENKAPITAL | | 635 241 | 653 680 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 63 582 | 82 662 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 63 582 | 82 662 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 174 | 12 050 |
| Leverandørgjeld | | 66 866 | 7 975 |
| Påløpte renter | | 17 | 19 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 79 057 | 20 044 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 777 880 | 756 385 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.2.2020
Styret i Boligsameiet Odinsgate 5

Martin Holm

Linn Charlotte M. Alfstad

Johannes Ramsdal



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 679 668 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 679 668 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Korrigeringer på reskontro | 70 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 70 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 509.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 500 |
| B-Ks AS | -27 225 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -36 725 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -87 522 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -28 464 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -115 986 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -93 345 |
| Feieavgift | -3 805 |
| Renovasjonsavgift | -85 527 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -182 677 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -6 937 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -1 094 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -159 |
| Driftsmateriell | -1 299 |
| Lyspærer og sikringer | -7 364 |
| Vaktmestertjenester | -28 024 |
| Renhold ved firmaer | -54 613 |
| Snørydding | -3 960 |
| Andre fremmede tjenester | -820 |
| Porto | -283 |
| Kontingenter | -990 |
| Bank- og kortgebyr | -2 375 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -107 917 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 977 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 607 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 14 357 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 15 941 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -3 969 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 969 |



NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Rotter og mus | 4 156 |
| Get | 20 940 |
| Forsikring | 37 614 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 62 710 |

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,95 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Opprinnelig 2013 | -187 602 |
| Nedbetalt tidligere | 104 940 |
| Nedbetalt i år | 19 080 |
| | -63 582 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -63 582 |



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Odinsgate 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Odinsgate 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2020

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert revisor



4 - INNKOMNE FORSLAG

Godkjenning av forslag, vedtak og beslutninger i et sameie kan kreve ulike flertall (f.eks 50% flertall, 2/3 flertall, enstemmighet mm). Generelt kan vedtekter som hovedregel endres med 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet. Noen vedtektsendringer krever imidlertid enstemmighet eller eksplisitt tilslutning fra den det gjelder. Styret kan ikke selv endre vedtektene. Hvilke avstemningsregler som gjelder for de ulike forslagene har ikke styret juridisk kompetanse på. Kan/bør sjekkes opp ved behov.

A. Utlån av boder i oppg A - regler og varighet.

I oppgang A er det 4 boder som tilhører sameiet, disse kan lånes av seksjoner som ønsker det.

Basert på innmeldt ønske til styret i 2019 er nå alle 4 utlånt frem til 1. Jan 2021.

Hittil har ikke sameiet etablerte kjøreregler for hvordan tildeling skjer hvis mer enn 4 seksjoner melder interesse, heller ikke varighet for en tildeling er avklart.

Forslag til vedtak:

Alt. 1, utlån- søknad om bod sendes til styret hvert år før 1.Des og tildeles for 1 år (f.o.m 1. Januar).

Ved mer enn 4 søkere holdes det loddtrekning.

Alt. 2, leie - søknad om bod sendes til styret hvert år før 1.Des og leies 1 år til kr 1000/år (f.o.m 1. Januar). Ved mer enn 4 søkere holdes det loddtrekning.

B. Oppussing av portrom inngang B (C. Adams)

Til info - Styret har allerede planlagt dette arbeidet gjennom 2019 og valgt firma. Basert på råd fra håndverker om tørk av maling, sparkel o.l, avventer vi varmere vær før hoved arbeidene kan starte.

Forslag til vedtak: Fortsette med styrets plan.

C. Tak, takrenner, nedløp mm. Orientering om kostnader, omfang og videre arbeid.

1) Som kjent har sameiet hatt utbedring av tak, takrenner, nedløp o.l i det siste.

Kort oppsummert var dette nødvendig vedlikehold som:

- Taklekkasje hos J. Wegger, både fasadeside og ved takterrassen. Tett sluk/dårlig drenering på takterrassen.
- Mye istapper på bygården i fjor - sjekk av varmekabler i takrenner og nedløp.
- Ødelagte eller for korte nedløp ved bakken – medførte at vann ikke rant bort fra grunnmur.
- På befaring m/ blikkenslager ble det også påpekt noen feil og ødelagte takhatter.

Drogseth AS ble valgt til arbeidet og Jørn Wegger har assistert styret, både som berørt seksjonseier og siden han har byggkompetanse.

Pristilbudet vi startet med var ca kr 200 000,- (stillas ca 100 , Arbeid & deler ca 100)

2) Når arbeidet startet ble det avdekket årsaker, merarbeid og mer kost. Noe skyldtes feil monteringer og noe skyldtes slitasje/alder, bl.a:

- Vann inn ved takvindu, skyldtes kombinasjon av soilrøret ovenfor var feilmontert/avsluttet i undertak, medført veldig fuktig isolasjon mm og manglende «oppbrett» ved takvinduet.
- Avløpsrøret på takterrasse var avsluttet inne i vegg, feilmontert, medførte at vann gikk inn i murvegg ved Snr 14.
- Noen mønebeslag var for korte eller løse og noen overganger måtte fikses, fuges og tettes.
- En takrenne var ødelagt og vann gikk feil vei. Vi fikk derfor overvann/fossefall langs fasade.
- Varmekabler - noen var ødelagte og noen for korte/feil montert. Bør også nevnes at alle sikringer var avslått. Ukjent hvor lenge, men kan delvis forklare istappene i fjor.
- I seksjon 23 (Wegger og Holm) ble det ved bytte av takhatt til kjøkkenventilatoren avdekket at rør manglet mellom viften og takhatt. Medført at undertak/isolasjon var fullt av matfett. I tillegg var stikkontakt montert inne i veggen hvor rør skulle gått. Dette var både mot forskrift og hindret rørmontering. Indikerer kanskje også at rør aldri har vært montert? Til sammen

utgjorde dette stor brannfare og krevde snarlig utbedring. Stikkontakt flyttet så rør kunne monteres. Takisolasjon mm måtte byttes. Arbeid både fra utside, innside og litt mer stillas. **Utbedring av punktene over økte totalprisen til ca kr 360 000,-**

Litt om ansvar: det meste faller vel under sameiets ansvar for tak og bygningsmasse, men

- J. Wegger har sagt ja til å dekke fiks av ødelagt varmekabel på hans takterrasse.
- Seksjon 23: Hvordan bør ansvar fordeles? Hva tilfaller sameiet og hva tilfaller seksjonen? Bør diskuteres på årsmøtet og eventuelt sjekkes opp....

Veien videre: Siden flere monteringsfeil ble avdekket og loftsutbygging skjedde samlet (rundt år 2000) bør vi sjekke lignende installasjoner på taket. Noe er allerede sjekket, der vi hadde stillas/tilgang. Kanskje kan mer gjøres innenfra, unngå stillas kost. Der vi ikke hadde stillas er det fortsatt noen ødelagte varmekabler. Ved sjekk fra terrasse/takvindu ved Snr 21 var noen teglstein løs ved pipe, kan medføre vann inn o.a.bør fikses. Styret vil be vaktmester regelmessig sjekke sikringer til varmekabler.

Forslag til vedtak: Styret følger opp, det som må gjøres, må gjøres.

D. Forslag om å øke fellesutgifter med 5 % fra 1. Juli 2020.

Fellesutgiftene har ikke vært endret siden 2014 og slik sett er en økning fornuftig. Videre ser vi at ekstraordinære vedlikeholdsutgifter nå tærer godt på egenkapitalen, samt at bredbånd inkludert i fellesutgiftene gir noe økt kost.

Forslag til vedtak: Ok

E. Nye vedtekter/tilpassing til ny Eierseksjonslov 2018

Etter ny eierseksjonslov 2018 må alle sameier gå gjennom og tilpasse sine vedtekter. Våre eksisterende vedtekter ble sendt til OBOS v/ J. Mankarios med ønske om rådgivning/forslag. I forslaget vi mottok ble det bl.a. anbefalt at vi fjernet deler av punkt 2 i eksisterende vedtekter, det som omhandler «den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt og utskiftning av vinduer osv». Vi ble sterkt oppfordret til å ta inn generell tekst fra loven om at slikt ansvar tilfaller sameiet. Se forøvrig vedlegg med eksisterende og forslag til nye vedtekter.

Styret ser noen utfordringer med disse nye vedtektene og kommenterte:

- 1) Så langt styret vet, har sameiet siden etablering i 1995 hatt både vedtekter og praksis hvor hver seksjon har ansvar for vedlikehold og bytte av egne vinduer og ytterdør (vært unntak fra generell lovtekst). Basert på dette har mange seksjoner tatt veldig store kostnader med å oppdatere/skifte sine vinduer og dører, mens noen fortsatt har svært gamle løsninger. F.eks er det bare noen få vinduer i bakgård og på fasade som fortsatt er svært gamle. Også når det gjelder dører er noen ganske nye, mens andre er svært gamle, antall er ukjent.
 - a) Styret finner det urimelig at dette punktet endres uten videre, det kan/vil medføre store kostnader også for de som allerede har vinduer/dører av nyere dato. (enten betalt direkte eller ved kjøp).
 - b) Hvis vi beholder eksisterende tekst, må vi kanskje endre noen flere punkt i Obos sitt forslag (f.eks punkt 4-1-4 og 4-2-2&3)?
 - c) Hvis vi endrer...hvilke kriterier gjelder da for bytte av vindu/dør i sameiets regi (ønske om bedre isolasjon, ønske om oppussing/nyere utseende, bare ved råteskade eller andre skader....)

I svar skrev J. Mankarios: «Eierseksjonsloven krevde også den gang tilslutning / enstemmighet fra alle eierne for å ha en slik bestemmelse, så dette er ikke noe nytt krav i dagens lov». At vi har hatt det siden etablering kan tolkes som enstemmighet.

Han skrev ikke noe direkte om stemmereglene som kreves for å videreføre vårt unntak, men han stod på sin anbefaling om at vi endret og henviste til noen paragrafer.



Andre kilder (litt google søk o.l.), oppgir at endring av en vedtekt tilbake til generell lov kan være utfordrende, nettopp av den grunn at noen har innrettet seg etter eksisterende vedtekt og praksis. Forslag til vedtak: ? (Innhold og utfall bør diskuteres på årsmøte)

- 2) De nye vedtektene er på 11 sider mot 4-5 sider i eksisterende. Vi uttrykte at det kan medføre at få vil lese dem (i utgangspunktet gjelder jo eierseksjonsloven, vedtektene kan endre eller understreke) I svar skrev J. Mankarios: «Fordelene ved å ha detaljerte vedtekter: Er at de er i tråd med lovens oppbygning, struktur, og utforming. Vedtektene blir ryddige og systematiske iht. lovens paragrafer. Vedr. Vedlikehold – den nye loven inneholder detaljerte regler om ansvarsforholdet mellom sameiet og seksjonseierne slik at det blir mindre tvil og rom for tolkning/synsing»

Styrets syn: Lange vedtekter har sine utfordringer, men ser samtidig at Obos har et poeng og at flere mest sannsynlig leser vedtektene enn eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Ok

- 3) Styret foreslår at følgende tas inn i vedtektene:
«Seksjoner som ønsker å flytte eller etablere ildsted må avklare med styret. Dette skyldes at sameiet i 2013 fikk utbedret og godkjent 8 pipeløp for ildsted, andre pipeløp må ikke brukes»

Forslag til vedtak: Ok

F. Ventilasjon kjeller – noen opplever plagsom støy etter vifta ble fikset/slått på.

Ventilasjonssystemet har sitt utløp rett under soveromsvinduene til seksjon 4. Beboerne i snr 4 merker nå mye støy etter at vifta ble fikset. De har bodd der i ca 6 år og aldri hørt vifta før (kan jo tyde på at vifta har vært defekt i mer enn 6 år)

Forslag til vedtak: Styret henter inn info om hva som kan redusere lyden, og hvis nødvendig, sjekke om utløp/motor kan flyttes uten for stor kostnad eller sjenanse for andre.

G. Diskutere behov for å utbedre drenering og evt overløp på takterrassene (J.Wegger)

Jeg har registrert at de to terrassene som er til loft leilighetene har avløp til takrenne. Det er en viss risiko for nye lekkasjer fra disse terrassene. Terrassene har heller ikke overløp slik det er vanlig å sette inn iht dagens standard. Gården burde i samarbeid med seksjonseierne se på muligheten for å få disse endret og diskutere en fordeling av kostnader ved eventuelle tiltak med de to seksjonseierne.

Forslag til vedtak:



VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5

Gnr. 212 bnr. 697 i Oslo kommune, i henhold til tinglyst oppdelsbegjæring av 26.09.1995.

Endret : Ordinært årsmøte 8. april 1999 og ekstraordinært sameiermøte 25. mai 2004.

1. Bebyggelsen er delt opp i 22 seksjoner. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av leilighetenes areal.

Lov om eierseksjoner gjelder for sameiet.

2. FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til sitt formål i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfelle kan styret gi samtykke til annen bruk.

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

Med alminnelig flertall fastsetter årsmøtet husordensregler for sameiet.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også utvendig vedlikehold av vinduer m/rammer, samt eventuell utskifting av vinduer.

Allt vedlikehold som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot fellesarealer må godkjennes av styret før vedlikeholdstiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Vedlikehold av terrasser og balkonger inngår i sameiets vedlikeholdsansvar av bygningsmassen.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal godta disse vedtekter som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

På loftet er avsatt 5 bruksenheter som er approbert, men som ved etablering av sameiet ikke er avdelt og innredet. Ved påskrift på vedtektene godtar samtlige seksjonseiere endring av disse bruksenhetenes innbyrdes areal, enten ved ytterligere oppdeling, endring av grenser for bruksenhetenes avgrensning eller sammenføring innenfor bruksenhetene, alt så lenge grense mot fellesareal ikke berøres. Gjennom slik godkjenning godkjennes også de endringer i stemmevekt i sameiet som måtte følge av endret antall seksjoner, se



-2-

for øvrig pkt. 4, 5.ledd, samt samtykker i tinglysning av begjæring om tilleggsoppdeling/reseksjonering med de samme begrensinger m.h.t. fellesareal.

4. FELLESGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, jfr. dog pkt. 4, siste ledd.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Til dekning av de omkostninger som nevnt i første ledd betales et månedlig á konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret og fordeling i henhold til sameierbrøken. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig morarente etter morarenteloven regnet fra forfall.

Sameiet har panterrett i den enkelte seksjon med kr. 30 000 til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sikkerheten skal ha 1. prioritet i seksjonene, og sameiet har ikke plikt til å vike prioritet for sameierens andre pantsettelsler av seksjonen.

Så lenge de i pkt. 3, 3. ledd angitte seksjoner ikke er avdelt og innredet skal disse seksjoner kun belastes med 20% av de fellesutgifter som seksjonene etter fordeling etter sameierbrøken ville blitt belastet med. Det samme beregningsprinsipp gjelder for snr. 1 i kjeller.

5. ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

6. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføring av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 16.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Eierseksjonslovens § 26. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

7. SAMEIERMØTE

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

-3-



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

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon i tillegg til sameieren har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

8. INNKALLELSE TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år i april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

9. INNKALLELSE TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

10. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Foreta valg av styret, styrets leder og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.



Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall husordensregler.

Med de unntak som følger av 3. og 4. ledd under dette punkt treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme gjelder fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

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

12. UGILDHET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

13. SAMEIESTYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Dets leder velges særskilt. I tillegg til lederen skal styret bestå av to medlemmer og ett varamedlem.

Alle velges for ett år av gangen. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøte de er valgt på til neste ordinære sameiermøte.

14. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.



16. STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift.

17. UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. REGNSKAP OG REVISJON

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



VEDTEKTER

For

BOLIGSAMEIET ODINGSGATE 5, org. nr. 871 271 992

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte -----,
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter
av 25. mai 2004.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Odingsgate 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.09.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av **20** boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 697 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelle tilleggsdeler som angitt i seksjoneringsbegjæringen. 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 seksjoneringssøknaden.

(2) Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av leilighetenes areal.

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.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.



(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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.

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



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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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



- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 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.



5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 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.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon med kr. 30 000 til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sikkerheten skal ha 1. prioritet i seksjonene, og sameiet har ikke plikt til å vike prioritet for sameierens andre pantsettelse av seksjonen.

I tillegg har seksjonseierne 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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



6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, pluss ett varamedlem. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Alle velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. 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.

7-2 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.



7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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



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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

8-5 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.

8-6 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.



8-7 Beregning av flertall og optelling 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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.

8-9 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 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 opptre ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.



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

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 Generelle plikter

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