



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 260
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKS GATE 4-6
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: 10.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 590 072	1 041 458
Sum inntekter		1 590 072	1 041 458
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 826 694	897 121
Sum kostnader		1 883 744	954 171
Driftsresultat		-293 672	87 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 056	9 065
Sum finansinntekter		4 056	9 065
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 056	9 065
Ordinært resultat før skattekostnad		-289 616	96 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		-289 616	96 352
Årsresultat		-289 616	96 352
Totalresultat		-289 616	96 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-289 616	96 352
Sum overføringer og disponeringer		-289 616	96 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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		12 671	6 385
Sum fordringer		12 671	6 385
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 256	471 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 256	471 214
Sum omløpsmidler		206 927	477 598
SUM EIENDELER		206 927	477 598

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 661	388 277
Sum opptjent egenkapital		98 661	388 277
Sum egenkapital		98 661	388 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 316	27 949
Annen kortsiktig gjeld		79 950	61 373
Sum kortsiktig gjeld		108 266	89 322
Sum gjeld		108 266	89 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 927	477 598



Til seksjonseierne i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nordraaksgate 4-6 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Nordraaksgate 4-6 avholdes
torsdag 10. mars 2016 kl. 15:00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSBERETNING FOR 2015

3. ARSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt dørringeklokke system med kamera.
- B) Kvartalsvis utsendelse av informasjonsskriv fra styret.
- C) Viser til brev mottatt av seksjonseier Ellen Mathisen som har 3 forslag.
 - 1- Det må innhentes minst tre tilbud på utførelse av større arbeider i huset.
 - 2- Forslag til styreleder
 - 3- Forslag til styremedlemForslag 2 og 3 fra Ellen Mathisen tas under punktet for valg av tillitsvalgte.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.2.2016
Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Harald Johan Cappelen /s/

Terje Barr /s/

Odd Kalsnes /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Johan Cappelen	2014 - 2016
Styremedlem	Terje Barr	2015 - 2017
Styremedlem	Odd Kalsnes	2015 - 2017
Varamedlem	Fredrik Behrens Brynildsen	2015 - 2016

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nordraaksgate 4-6

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Nordraaksgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515260, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordraaksgt. 4-6

Gårds- og bruksnummer:
212 672

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Nordraaksgate 4-6 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 EY.



STYRETS ARBEID

Av saker som styret har arbeidet med i 2015, kan vi nevne følgende:

I løpet av de 2-3 første mnd av 2015 ble oppussingen av oppgangene ferdigstil med ny veggstruktur, ny lamper med sparemodus, nye farge på teppe og rekkverk, nye postkasser og bilder fra området fra tidligere tider. Styret har bare mottatt positive tilbakemeldinger og i tillegg har vi sett at kvadratmeterprisen på leilighetene har gått kraftig opp, noe som til en del kan skyldes denne oppgraderingen.

Det har også vært en del oppussinger av leiligheter i løpet av året, noe som helt sikkert trengs etter mange års bruk, men som har medført støy. Styret har prøvd å påse at støyende arbeider legges til dagtid og at man samler slikt arbeid og varsler på forhånd.

Etter spesielt ønske fra noen av beboerne har styret sørget for å få ekstra beplantinger av rododendron i det nord-vestre hjørnet av tomten.

Det har også blitt fjernet 2 store trær på sydsiden av tomten mot barnehagen da det viste seg at de var fulle av råte og kunne medføre at hele eller deler av trærne kunne falle ned å påføre skade på mennesker og eiendom.

Det har år om annet vært lekkasjer i taket over Rostad Seip/Barr leiligheten i nr 6. Vi har derfor foretatt en ekstraordinær reparasjon av taket over leilighet. Da man åpnet opp taket viste det seg at det var store råteskader i bærebjelker. Råten ble fjernet og friskt treverk ble satt inn før taket ble lukket.

Styret har også mottatt 2 brev fra Ellen Mathisens advokat med etter styrets mening usanne og sjikanerende påstander. Sakene gjelder stort sett heisen og den foreslåtte ombyggingen av et lite anneks i Nordraaksgt 8. Støyen fra heisen er målt og er under anbefalt nivå i alle leiligheten i bygget. Styret anser seg derfor ferdig med denne saken. Når det gjelder klage til Plan og Bygnings etaten, så ble den sendt inn innenfor fristen. Dessuten ligger den saken etter styrets mening utenfor styrets ansvar (se §1 i vedtektene). Se også egen sak fra Ellen Mathisen og styrets svar.

Vi har fått opprettet en ordning hvor vaktmesteren fører logg når han har vært her og man kan gi beskjeder til vaktmesteren i postkassen som henger ved søppeldunkene.

Styret vil fortsatt prioritere å forholde seg til Vedlikeholdsplanen. Der er det i år forslag om å legge om taket til en antatt kostnad på kr 3.250.000,-. Styret har valgt å utsette dette tiltaket da taket er tett og det synes nå som om det ikke er nødvendig å gjøre det. Styret vil komme tilbake til dette når behovet melder seg. Videre har det kommet forslag om å male gården hvit og grå, noe styret også vil komme tilbake til ved en senere anledning.

Vi vil fortsatt søke å holde høyest mulig standard i hagen.

Styret vil samtidig be alle sameiere om å teste/sjekke sine røkvarslere/brannslukningsapparater o.l. i de respektive leiligheter minst en gang i året. Likeledes vil vi be om at alle elektriske apparater kontrolleres slik at de er i forskriftmessig stand og at eventuelle feil rettes. Vi vil også oppfordre alle til å bare legge glass og metall i glasscontaineren (ikke bæreposer) da vi får ekstra regning hvis det skjer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 1 590 072,-.

Dette er kr 601 072,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling av egenandel fra seksjonseier ifm. Oppussing av trappehusene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 883 744,-.

Dette er kr 1 044 892,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppussing av trappehus.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 289 616,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 98 661,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 reflekterer indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordraaksgate 4-6.

Lån

Sameiet Nordraaksgate 4-6 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.2.2016
Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Harald Johan Cappelen /s/

Terje Barr /s/

Odd Kalsnes /s/



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Sameiet Nordraaksgate 4-6

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaksgate 4-6, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sameiet Nordraaksgate 4-6 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

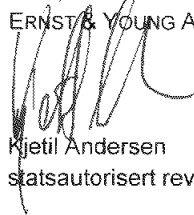
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 styret 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, 17. februar 2016
ERNST & YOUNG AS


Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



1185 - SAMEIET NORDRAAKSGATE 4-6

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	988 640	988 640	989 000	1 038 000
Andre inntekter	3	601 432	52 818	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 590 072	1 041 458	989 000	1 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 375	-3 250	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-68 010	-65 840	-68 500	-70 000
Konsulenthonorar	7	-5 032	-8 699	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 249 956	-357 869	-211 000	-240 000
Forsikringer		-84 847	-78 091	-84 500	-94 000
Kommunale avgifter	9	-96 686	-82 309	-85 802	-98 300
Energi/fyring		-50 613	-55 381	-65 000	-65 000
Kabel-/TV-anlegg		-41 731	-40 954	-42 000	-43 000
Andre driftskostnader	10	-226 444	-204 728	-216 500	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 883 744	-954 171	-838 852	-894 850
DRIFTSRESULTAT		-293 672	87 287	150 148	143 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 056	9 065	5 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 056	9 065	5 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-289 616	96 352	155 148	144 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			96 352		
Fra opptjent egenkapital		-289 616			



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		465	839
Kortsiktige fordringer	12	12 206	5 546
Driftskonto OBOS-banken		83 175	162 905
Sparekonto OBOS-banken		111 081	308 308
SUM OMLØPSMIDLER		206 927	477 598
SUM EIENDELER		206 927	477 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		98 661	388 277
SUM EGENKAPITAL		98 661	388 277
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 950	61 373
Leverandørgjeld		28 316	27 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 266	89 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 927	477 598
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.2.2016,
Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Harald Johan Cappelen /s/

Terje Barr /s/

Odd Kalsnes /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedsvis

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	988 640
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	988 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel oppussing av trappehusene	601 432
SUM ANDRE INNTEKTER	601 432

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 032
SUM KONSULENTHONORAR	-5 032

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 090 340
Drift/vedlikehold VVS	-2 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 796
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 249 956

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 452
Feieavgift	-3 802
Renovasjonsavgift	-34 432
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-96 686

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-830
Container	-2 774
Verktøy og redskaper	-5 467
Vaktmestertjenester	-143 580
Renhold ved firmaer	-42 000
Dekor av oppgang og HMS	-24 168
Trykksaker	-1 056
Porto	-1 922
Bankgebyr	-3 670
Velferds kostnader	-977
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 444

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	389
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 773
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	894
SUM FINANSINNEKTER	4 056

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	12 206
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 206

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.



INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt dørringeklokke system med kamera.

Tilbud er pr. dags dato ikke mottatt. Odd Kalsnes vil orientere nærmere på årsmøtet

B) Kvartalsvis utsendelse av informasjonsskriv fra styret.

Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6
v/ styreleder Johan Cappelen

Vega, 25.01.2016

Innlevering av sak til behandling på sameiermøte 2016

Viser til brev med varslng om ordinært sameiermøte den 10. mars 2016.

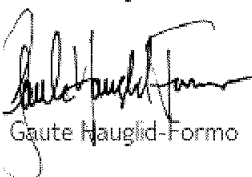
På vegne av seksjonseierne Erling Lorentzen, Ingeborg Lorentzen Ribeiro, Ragnhild Lorentzen og Ebba Løvenskiold fremmes herved et forslag til sameiermøtet om innføring av regelmessig utsendelse av informasjonsskriv fra styret til beboerne. Informasjonsskrivet bør inneholde en kort redegjørelse for styrets arbeid og andre relevante aktiviteter i sameiet. Dette er en ordning som har blitt praktisert tidligere i sameiet.

Dette vil etter vår mening være et godt tiltak for å fortløpende holde beboerne informert om styrets pågående arbeid og gi annen informasjon som har relevans for sameiets beboere. Ordningen kan bidra til å redusere antall henvendelser fra beboere som har spørsmål til styret og sikre en god, felles og enhetlig informasjonsflyt. Vi mener dette kan være et nyttig og arbeidsbesparende verktøy for styret.

Vi ber om at denne saken behandles på ordinært sameiermøte 2016 og fremmer følgende forslag til vedtakstekst:

"Sameiet Nordraaksgate 4-6 vedtar at styret skal informere beboerne gjennom kvartalsvis utsendelse av informasjonsskriv om styrets pågående arbeid, aktiviteter i sameiet, og annet som er av felles interesse og relevans for beboerne."

Med vennlig hilsen,



Gaute Hauglid-Formo

På vegne av,

Erling S. Lorentzen

Ingeborg Lorentzen Ribeiro

Ragnhild Lorentzen

Ebba Løvenskiold



C)

16

Sameiets årsmøte 2016

Følgende saker ønskes tatt opp på sameiets årsmøte 2016:

1. Bruken av pengene i Sameiet Nordraaks gate 4-6
2. Styrets reaksjon overfor eiere som sender brev med dokumentasjon fra Norsk Heiskontroll
3. Styrets manglende ivaretagelse av mine interesser vedrørende påbygg hos naboen «Stallen», Nordraaks gate 8 - et påbygg som vil komme til å forringe min leilighet

Jeg vil begynne med å sitere fra tidligere styremedlem, avdøde Einar Bjørks mail av 16.09.13, hvor han skriver *både* om HEISEN og NABOSAKEN og Styreformannens opptreden overfor meg.

Følgende står å lese:

«At klagesak i forhold til nabovarsel er blitt trenert av Johan synes jeg er en så alvorlig sak som går på manglende lojalitet, solidaritet, etikk og profesjonalitet. Selvsagt skulle styret blitt varslet med SMS, mail eller telefon om saken som var i sommerferietider. At tidsfristen ble overskredet, og jeg oppfattet styreleders antipati til Ellen som underliggende synes jeg er et så alvorlig overtramp at styreleder bør gå... ..Jeg er ikke villig til å sitte i et nytt styre med Johan. Overtramp i forhold til våre prinsipaler anser jeg som for grovt.»

«Heisen i nr. 6 fungerer fortsatt med unødvendig støy, og klikket som var lovet fjernet er fortsatt der. Jeg kan ikke registrere at støyisolasjon av maskinrommet har hatt noe særlig effekt annet enn på resultatregnskapet, og oppfatter det som bortkastede penger. Jeg mener at Elevator har lovet oss et stillere produkt. Vi har betalt for det, men har ikke fått det.»

Sitat slutt.

Heisens nyere historikk:

I 2010 ble det bestemt at vi skulle få nye heiser. En av forutsetningene var at støyen skulle elimineres, ref. protokollen. Vi ble fortalt av Asle Røyert (Knut Aspelins representant i styret) at vi ikke skulle få noen utgifter på heisene de tre neste årene. Randi Ferden husker også at dette ble sagt. Umiddelbart etter at vi fikk såkalt ny heis (installert januar/februar 2011 i nummer 6), sa jeg at heisen nå brakte verre enn

1



noensinne, ref. årsmøte 2011, og jeg sa også at det var spesielt ille når heisen gikk mellom kjelleren og 1. etasje.

Problemet ble igjen tatt opp på årsmøtet i 2012, hvor E. Thibaut sa at det var det samme støyproblemet i nummer 4. Ref. protokollen av 2012.

I desember 2012 kollapset heisen i nummer 6 helt. Det var bare problemer og grusom støy gjennom hele vinteren og våren 2013. Styret omtalte dette som «rautet». Einar Bjørk tok problemet på største alvor og prøvde å få løst det. Så kommer september 2013, og vi får alle den overraskende mailen fra Einar Bjørk, mailen som jeg siterte fra i begynnelsen av brevet.

Vi brukte 83 414 kr på heisen i 2013, og 61 756 kr i 2014. Hva som ble gjort i 2014, vet ikke jeg. I august 2015 ble jeg gjennom TV2 oppmerksom på Norsk Heiskontroll. Jeg kontaktet firmaet, og de var på befaring i Nordraaks gate 4-6 to ganger. De skriver i sin rapport:

«Under kontrollen ble det registrert en kraftig metallisk slaglyd når heisen passerte mellom kjeller og 1. etasje. Lyden var mest fremtredende ved kjøring i retning opp. Det var ikke mulig å konstatere sikkert hva lyden kommer av ved denne visuelle kontrollen, men vi antar allikevel at årsaken kan være spenninger i førings Skinner eller forhold i hydraulikksylinder.

Vi anbefaler at forholdet undersøkes nærmere av firmaet som har ettersyn/serise på heisen. Dette arbeidet antar vi bør koordineres med sameiets styre.»

Sitat slutt.

- Altså det samme som jeg har prøvd å si gjentatte ganger de siste fem årene.

Rapporten fra Norsk Heiskontroll ble sendt styret i oktober i 2015, og jeg ber sameierne legge merke til styrets svar, hvor de avslutter med:

«Ellen oppfordres derfor til å vurdere å flytte og selge sine leiligheter da situasjonen er ganske utålelig for henne og for styret.»

Min advokat svarer, og jeg siterer avslutningen på hans brev:

«Styret oppfordres derfor til å holde seg til saken og ikke svare med personangrep på og krenkelser av Ellen Mathisen fordi hun påpeker åpenbare mangler ved heisen i nr. 6. Funnene fra Norsk Heiskontroll er klare, og styret forutsettes å følge opp dette snarest.»

Jeg ber det nye styret omgående å ordne opp med støyproblemet i heisen i nummer 6. I nummer 4 er dette løst! Jeg stiller meg gjerne til disposisjon i forhandlinger med heisfirmaet.

Igjen tilbake til Einar Bjørks mail av 16.09.13: «...at klagesak i forhold til nabovarsel er blitt trenert av Johan.....», ref. min innledning i dette brev.

Styret fikk påny nabovarsel i begynnelsen av januar 2015, og styreformann Johan Cappelen og styremedlem Odd Kalsnes (Terje Barr var bortreist) protesterte ikke. Odd Kalsnes skriver 13. januar, 2015 til naboens arkitekt, Thomas Eide: «**Mener dette ser greit ut. Dette er ihvertfall styrets innstilling.**» Arkitekten skriver tilbake samme dag: «Takk, det var godt å høre.....», og skriver videre til sin oppdragsgiver i Nordraaksgate 8: «**Da ser det ut til at vi forhåpentligvis har nullet ut en protest fra sameiet Nordraaksgate 4-6.**»

Den 16.01.15 fikk jeg av styret «Fullmakt til å protestere for på egen regning». Jeg skrev en protest og fikk medhold i Plan- og bygningsetaten 26.03.15. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten hadde skrevet vektige begrunnelser for hvorfor dette påbygget burde frarådes. Det gamle Høyrebyrådet gav meg også medhold i august 2015. Så kom overraskende flertallet i den nye byutviklingskomiteen med Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de grønne og Frp til motsatt resultat - altså stikk i strid med Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens tidligere sterke frarådninger. Dette resultatet vil bli påklaget fra min side og saken sendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Jeg vil gjøre sameierne oppmerksom på følgende: Den 26.03.15 fikk sameiet ved Johan Cappelen mail om at jeg hadde fått medhold i Plan- og bygningsetaten. **Denne svært viktige informasjonen ble ikke formidlet videre verken til meg eller til de andre sameierne.**

På bakgrunn av det jeg her har skrevet, har jeg ikke tillit til det sittende styret. Johan Cappelen har sittet som styreformann i åtte år. Jeg synes vi trenger et nytt styre. Familien Lorentzen hadde i fjor et forslag om at vi kunne ha en ekstern advokat som styreformann, men de fikk ikke fremmet dette forslaget på årsmøtet da det kom litt for sent.



Forslag:

1. Johan Cappelen er på valg, og jeg foreslår at sameiet får en ny styreformann. Jeg foreslår at sameiet finner en ekstern, nøytral advokat, som kan være samlende og ivareta oss alles interesser.
2. Odd Kalsnes har sittet i styret i to år og skal også være på valg. Jeg foreslår at Fredrik Brynildsen rykker opp fra vara til styremedlem, alternativt at Randi Ferden kommer med i styret.
3. Det må innhentes minst tre anbud på utførelse av større arbeider i huset.

Vennlig hilsen

Ellen Mathisen



KOMMENTAR TIL ELLEN MATHISENS SKRIV:

Styret har følgende kommentarer til skrivet fra Ellen Mathisens advokat:

Styret forholder seg til Vedtektene for sameiet, og i §1 annet avsnitt står det at «styret skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med fellesanlegg av enhver art». Dvs at den enkelte seksjonseiers særinteresser ligger utenfor styrets ansvar.

På side 1 har Einar Bjørk gjort en del personlige betraktninger som ikke deles av resten av styret.

I tredje avsnitt blir HJ Cappelen beskyldt for å trenere saken. Det stemmer ikke da saken var sendt på sirk i styret samme dag som den ankom styrelederen. Saken lå i Einar Bjørks postkasse. Det oppdaget Einar Bjørk dagen før klagefristen gikk ut, slik at klagen ble sendt inn av styrets leder før fristen gikk ut.

Styret fikk 26/3-15 varsel om at klagen ble gitt medhold. Dette ble ved en feil ikke meddelt E Mathisen, og det beklager styreleder. Styret ga videre E. Mathisen fullmakt til å følge opp denne saken videre, noe hun aksepterte.

I fjerde avsnitt står det om støyen i heisen i nr 6. Der har styret, med Ellen tilstede, fått målt støyen i Ellens leilighet. I rapporten fra målingene går det frem at støyen fra heisen i leiligheten er under anbefalte støyyverdier. Dette har Ellen fått beskjed om. Styret anser seg derfor ferdig med denne saken. Det at Ellen ikke aksepterer dette og fortsetter skaper en del frustrasjon i styret.

Ellen har på eget initiativ tilkalt Heiskontrollen som konkluderte med at det lille klikket man hører må undersøkes. Dette har heisservicefirmaet Orano AS gjort og funnet ut at det ikke er farlig på noe vis, og at heisen er sikker og trygg.

Ellen har også tilkalt heisfirmaet KONE, hvor hun i følge dem utga seg for å representere styret. Da de kom og fant ut at hun ikke gjorde det, forlot de eiendommen.

Når det gjelder styrets bruk av penger, henviser vi til regnskapet og kommentarer i Årsmeldingen.

Når det gjelder valg av styreleder og styremedlemmer, henvises det til valget på årsmøtet.

Ved større arbeider vil styret innhente mer enn et tilbud, men vil forbeholde seg retten til å velge det tilbudet som styret føler seg mest komfortabel med i forhold til pris/kvalitet.



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80, beredskapsnummer 91 62 60 23, eller pr. mail oed@obos.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Gunnar Roger Andresen om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle seksjoner har p-plass i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan bestilles skriftlig hos forretningsfører, gjerne på mail oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 560585. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

**HMS**

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Nordraaksgate 4-6 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

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

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
NORDRAAKSGATE 4 - 6**

Vedtatt i sameiermøte
den 17. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret i ordinært sameiermøte 29.02.12

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14/7-82.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212 bnr 672 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten (leiligheten) og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Garasjeplassene og bodene kan bare benyttes av beboere i sameiet.

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

§ 3

FORDELING AV BODER OG GARASJEPLASSER

Boder og garasjeplasser er fordelt mellom sameierne slik:



Seksjonsnr.:	Bod nr.:	Garasjepl. nr.:
1	6	3 + 4
2	1	2
3	13	1 + 9
4	10	10
5	7	15 + 16
6	2	5 + 6
7	14	24 + 25
8	11	22 + 23
9	16	14
10	3	18 + 19
11	8	20 + 21
12	12	13
13	9	17
14	4 + 17	7 + 8
15	5	11 + 12
16	15	26

Bestemmelsene i denne paragraf er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige sameiere.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Enhver sameier er ansvarlig for å holde sin seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.



§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp den enkelte sameier skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved salg av seksjon i sameiet eller skifte av leietaker må dette meldes til styret ved forretningsfører for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet for to år av gangen, på en måte at ikke hele styret skiftes ut ved et valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.



Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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



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

§15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.



§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



**Husordensregler
for
Sameiet Nordraaksgt. 4-6**

Alminnelige bestemmelser

1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, men i fellesrom eller i egne boder.
2. Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring.
3. Bruk av bart lys i boder og kjeller er forbudt.
4. Trappeoppgang, fellesrom og tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.
5. Parkering er kun tillatt på de anviste parkeringsplasser.
6. Innkjøring og stans foran inngangen må kun skje for av- og påstigning.
7. Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Bruk av leiligheten

1. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres ulempe.
2. Det må være ro i leiligheten alle dager mellom kl 17.00 og 19.00. La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av musikkanlegg eller annen virksomhet som medfører sjenerende lyd er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 08.00. Skal musikkanlegg brukes i dette tidsrom, må anlegget dempes slik at det ikke sjenerer naboileilighetene.

Musikkøving tillates ikke etter kl 20.00 og ikke på søn- eller helligdager.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra Sameiet og de andre leieboere i huset må samtykke.



-2-

3. Leilighetseieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten og fellesrom ved uforsiktighet.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ved lekkasje må stoppekran straks stenges. Hver leilighet har to sett stoppekraner. Felles stoppekraner finnes i kjelleren, merket "Stoppekran".

Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell, for eksempel TV, kan forårsake brann.

4. Risting av tøy, tepper og sengeklær må ikke foregå ut fra vinduer og balkonger. Terrasser og balkonger må ikke benyttes til noen form for lagerplass.
5. Kun ordinært husholdsavfall må henlegges i søppelkassene og det må påses at dette er godt innpakket så innholdet ikke faller ut og tilgriser kassene.

Fremleie

1. Melding om fremleie må sendes forretningsføreren slik at Sameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset.
2. Den som fremleier hele eller en del av leiligheten har ansvaret overfor Sameiet for alle skader og ulemper som påføres av fremleieren.

Mars 2000.