



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 888 778	2 350 434
Sum inntekter		1 888 778	2 350 434
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		1 613 499	2 300 341
Sum kostnader		1 670 549	2 334 571
Driftsresultat		218 229	15 863
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 585	20 982
Sum finansinntekter		22 585	20 982
Annen finanskostnad		39 500	29 786
Sum finanskostnader		39 500	29 786
Netto finans		-16 915	-8 804
Resultat før skattekostnad		201 314	7 059
Årsresultat		201 314	7 059
Totalresultat		201 314	7 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 314	7 059
Sum overføringer og disponeringer		201 314	7 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		173 187	155 071
Sum fordringer		173 187	155 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 194	251 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 194	251 517
Sum omløpsmidler		612 382	406 589
SUM EIENDELER		612 382	406 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		127 333	328 647
Sum opptjent egenkapital		-127 333	-328 647
Sum egenkapital		-127 333	-328 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		515 914	537 306
Sum annen langsiktig gjeld		515 914	537 306
Sum langsiktig gjeld		515 914	537 306
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 327	184
Leverandørgjeld		193 996	197 815
Annen kortsiktig gjeld		24 478	-70
Sum kortsiktig gjeld		223 801	197 929
Sum gjeld		739 715	735 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		612 382	406 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361461

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 975 713 393
SAMEIET GABELSGATE 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 888 778	2 350 434
Sum inntekter		1 888 778	2 350 434
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		1 613 499	2 300 341
Sum kostnader		1 670 549	2 334 571
Driftsresultat		218 229	15 863
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 585	20 982
Sum finansinntekter		22 585	20 982
Annen finanskostnad		39 500	29 786
Sum finanskostnader		39 500	29 786
Netto finans		-16 915	-8 804
Resultat før skattekostnad		201 314	7 059
Årsresultat		201 314	7 059
Totalresultat		201 314	7 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 314	7 059
Sum overføringer og disponeringer		201 314	7 059



Organisasjonsnr: 975 713 393
SAMEIET GABELSGATE 46

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		173 187	155 071
Sum fordringer		173 187	155 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 194	251 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 194	251 517
Sum omløpsmidler		612 382	406 589
SUM EIENDELER		612 382	406 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		127 333	328 647
Sum opptjent egenkapital		-127 333	-328 647



Sum egenkapital	-127 333	-328 647
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	515 914	537 306
Sum annen langsiktig gjeld	515 914	537 306
Sum langsiktig gjeld	515 914	537 306
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 327	184
Leverandørgjeld	193 996	197 815
Annen kortsiktig gjeld	24 478	-70
Sum kortsiktig gjeld	223 801	197 929
Sum gjeld	739 715	735 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	612 382	406 589



Organisasjonsnr: 975 713 393
SAMEIET GABELSGATE 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5762

Gabelsgate 46 Sameiet



Velkommen til årsmøte i Gabelsgate 46 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 19:00, hos Sigurd Grønneberg (A-oppgangen, 5. etasje).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte mandag 18. mars kl.19

Møtet finner sted hos Sigurd Grønneberg, A-oppgangen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Heismodernisering
8. Husordensregler
9. Vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Gabelsgate 46 Sameiet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Hanne Meyer Thuestad er foreslått valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5762 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 7

Heismodernisering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har mottatt pålegg fra Oslo Heiskontroll om å gjennomføre flere utbedringer på de to heisene våre.

Dette må gjennomføres relativt raskt. I motsatt fall risikerer vi at heisene blir stengt.

Vi opplever samtidig utfordringer med å få tak i viktige reservedeler. På bakgrunn av heisenes alder, innser vi at problemene vil forsterke seg i tiden fremover og risikoen er stor for at vi pådrar oss en permanent driftsstans i nær fremtid.

For å forhindre dette, er det påkrevd ikke bare å rette opp manglene, men å foreta en betydelig modernisering, alternativt en komplett utskiftning av heisene.

Heisene våre er i god mekanisk stand og et fullstendig bytte er derfor ikke påkrevet. Ifølge eksperter er det sannsynlig at motor og drivverk har en fremtidig levetid på minimum 20 - 30 år. Ikke desto mindre: en omfattende modernisering kommer vi ikke utenom. Dette fordi vitale, tekniske komponenter som styringsenheter og o.l. er iferd med å foreldes.

Vi er altså i en situasjon hvor vi kan velge all den tid også en modernisering vil løse problemene rundt reservedeler.

Det er styrets anbefaling at vi setter i gang arbeidet så raskt som mulig. Dette vil etter alt å dømme vil annullere kravene fra Heiskontrollen.

Vi har de siste månedene kartlagt ulike muligheter i markedet. Dette har gitt oss seks alternative leverandører, hvor hovedfokus har vært kompetanse på begge alternative løsninger samt høy servicegrad og tilstedeværelse i området. Seks tilbydere ble valgt ut og evaluert. Fire av disse fremsto som best egnet for våre heistyper/-størrelser.

Etter en grundig vurdering har vi valgt ut to aktører. De to fremstår som nokså likeverdige i kvalitet.

Prisbildet er naturligvis av stor betydning. Den ene [Motum AS] er i særdeleshet prisgunstig på modernisering (totalt ca 1,4 mill inkl mva) mens den andre [KONE AS] er gunstigst på bytte (totalt ca 4,75 mill inkl mva).

Dersom vi velger modernisering som løsning, vil heiskupéer og sjakter i hovedsak fremstå som de er, dog med en ansiktsløftning (belysning, paneler o.l).

Prisene som er estimert ovenfor er samlet beløp for begge heisene.

Tilbud fra andre leverandører ligger til orientering opp mot 6 mill for utskiftning. På modernisering er utslagene noe mindre.

Trekker vi inn pris på en service- og alarmavtale (4 pliktige besøk årlig) i dette bildet, er Motum noe gunstigere (ca 29.000 inkl mva/år) mot KONE (ca 33.000 inkl mva/år).

Utrykninger av vekter/tekniker er basert på timepriser. Her er prisforskjellene små.

Vi i styret har en ambisjon om at det fattes en beslutning allerede på årsmøtet 18. mars.

Spørsmålet om finansieringsform må derfor umiddelbart defineres og vår innstilling er at beløpet hovedsakelig bør dekkes gjennom innbetalinger fra oss sameiere; dette bla p.g.a. svært høye priser på lån til et sameie.



Styret anbefaler det alternativet som innebærer en modernisering av heisene, og ikke et totalt bytte av heiser. Tilbudet fra Motum peker seg da ut som mest aktuelt. Realiseringen av dette vil innbære en innbetaling fra hver eier i størrelsesorden 50 000 - 70 000 kr. Intervallet skyldes blant annet at vi ikke kan garantere at sluttsummen blir 1.4 mill kr. Vi legger opp til at slik innbetaling kan gjøres i to rater, med siste innbetaling omkring oktober 2024.

Allerede nå trenger vi en aksept fra dere på at en beslutning kan tas og at arbeidet kan forberedes.

Det er en betydelig jobb vi igangsetter. Vi vil være uten heiser gjennom en nokså nokså lang periode (trolig 6-8 uker) mens arbeidet utføres.

Dersom vi holder tidsplanen mht våre beslutninger, vil vi trolig ha arbeidet ferdigstilt i oktober i år.

Med vennlig hilsen,

Sigurd Grønneberg, representant for styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til at det gjennomføres en modernisering av heisene i tråd med saksfremlegget fra styret.

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes.

Vedlegg

2. 5762 Gabelsgate 46 Sameiet husordensregler ny.pdf

Sak 9

Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Nye vedtekter godkjennes.



Vedlegg

3. 5762 Gabelsgate 46 Sameiet vedtekter 2024.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rutledal

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1 velges i møtet.
- Kandidat 2 velges i møtet.
- Sigurd Grønneberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørn Maurud
- Kandidat 1 velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Steen Raabjerg
- Vivi Moe

Vedlegg

1. Rapport fra valgkomiteen i Sameiet Gabelsgate 46 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanna Meyer Thuestad	Gabels Gate 46 B
Styremedlem	Hanne Bjurstrøm	Gabels Gate 46 A
Styremedlem	Sigurd Grønneberg	Gabels Gate 46 A
Styremedlem	Stefan Reclaf	Gabels Gate 46 B
Varamedlem	Erik Hillestad	Bærumsveien 204
Varamedlem	Jørn Sigurd Maurud	Gabels Gate 46 A

Valgkomiteen

Vivi Kristine Moe	Gabels Gate 46 A
Steen Raabjerg	Gabels Gate 46 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gabelsgt46@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](#).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](#). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gabelsgate 46 Sameiet

Sameiet består av 26 seksjoner.

Gabelsgate 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975713393, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 389

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

Gabelsgate 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter & dugnad

Det ble avholdt totalt seks styremøter og én dugnad i løpet av 2023. Det ble stelt i hagen, og rekkverket ble pusset og malt. Det må påregnes en runde til med maling på førstkomende dugnad. Takk for en god innsats til alle som deltok!

Gjennomgang av avtaler

Styret har i 2023 gått gjennom tre av avtalene våre; TV- og internett, vaktmesteravtalen og forsikringsavtalen. Styret har besluttet å gå over til fibernett og har valgt en ny leverandør som allerede er etablert i området; GlobalConnect. Det innebærer kraftigere og bedre internett, til en god pris. Dette er planlagt installert i juni, og styret ber beboere om å være behjelpelige med nøkler/være tilgjengelig i den perioden. Mer informasjon kommer. Dette vil mest sannsynlig sammenfalle med etableringen av brannsentral, da det også her må borres inn til hver enkelt seksjon, og slik sett er fornuftig å gjøre samtidig. En brannsentral er planlagt installert av sikkerhetsmessige hensyn, noe som dessuten vil redusere forsikringspremien. Forsikringsavtalen er også gjennomgått i 2023, og vi fikk også et bedre tilbud av nåværende leverandør.

Styret har også gått gjennom vaktmesteravtalen, og besluttet å inngå avtale med en ny leverandør. Den nye vaktmesteren har en liten familiebedrift, og er allerede godt kjent med gården, da han har vært vaktmester her tidligere. Han er også, i kraft av å være vaktmester i nabogården, mer til stede og fleksibel. Med større tilknytning, samt svært god kommunikasjon og proff utførelse, kan styret konsentrere seg om det styret skal.

Rørspyling

Det ble gjennomført rørspyling i gården, høsten 2023, ettersom det ble oppdaget at det var svært tett i rørene. Det var dessverre ikke alle som fikk med seg informasjonen, og enkelte seksjoner ble derfor ikke tatt. Disse må gjerne ta kontakt med styret for å avklare en dato, slik at det resterende arbeidet kan gjøres. Ellers er det planlagt rørinspeksjon i 2024.

Ferdigstilling av brannbalkonger

Arbeidene med brannbalkongene har vært en omstendelig og tidkrevende prosess. Styret har måttet gå flere runder for å kvalitetssikre arbeidet, og anså ikke arbeidet som helt ferdig. Styret har holdt igjen 50.000,- og ga leverandør en frist for endelig ferdigstilling. Leverandøren har ikke latt høre fra seg, eller vært mulig å få kontakt med. Styret anser derfor saken som avsluttet. Arbeidene det er snakk om er til opplysning av mindre karakter.

Belysning i gang

Styret mener at oppgangene med fordel bør oppgraderes, herunder males og etablering av bedre belysning. Styret har innhentet et tilbud på installering av flere lyspunkter i oppgangen, samt utskiftning av enkelte lamper. Tilbudet ligger på ca. 116 000,- inkl. MVA. Det har ingen hast å gjennomføre arbeidet, men styret ønsker i første omgang å orientere årsmøtet, og se om det er interesse for dette i sameiet.

Heis

Se egen sak.

Økning av fellesutgifter

Styret vedtok under gjennomgang av budsjett 2023 å øke felleskostnadene til sameiet med 6%, i tråd med anbefalingen fra forretningsfører. Dette for å bl.a. sikre god likviditet



Gabelsgate 46 Sameiet

for kommende vedlikeholdsprosjekter, samt imøtekomme økningen i KPI og økte kostnader for offentlige ytelser (Oslo kommune).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av kostnader knyttet til gressklipping og snømåking til Vestheimgaten 6.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reforhandling av forsikring, lavere energikostnader enn estimert og lavere kostnader knyttet til vedlikehold enn estimert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 388 581. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gabelsgate 46 Sameiet.

Lån

Gabelsgate 46 Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GABELSGATE 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GABELSGATE 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EC20N-C6H63-KALJ7-5SACK-LEBII-KKN3C



Gabelsgate 46 Sameiet

SAMEIET GABELSGATE 46
ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 854 084	1 545 108	1 854 000	1 965 000
Andre inntekter	3	34 694	805 326	0	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 888 778	2 350 434	1 854 000	1 977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 230	-4 000	-8 460
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 241	-6 614	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-15 149	-4 620	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-191 148	-938 009	-253 000	-283 000
Forsikringer		-163 408	-178 199	-196 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-264 567	-220 492	-251 000	-319 000
Energi/fyring	10	-528 680	-547 047	-588 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 622	-143 199	-146 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-183 852	-178 681	-184 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 670 549	-2 334 571	-1 751 500	-1 915 460
DRIFTSRESULTAT		218 229	15 863	102 500	61 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 585	20 982	0	0
Finanskostnader	13	-39 500	-29 786	-32 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 915	-8 804	-32 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		201 314	7 059	70 500	21 540
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		201 314	7 059		



Gabelsgate 46 Sameiet

SAMEIET GABELSGATE 46
ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		292	9 663
Forskuddsbetalte kostnader		159 296	145 408
Andre kortsiktige fordringer	14	13 599	0
Driftskonto OBOS-banken		438 135	250 486
Sparekonto OBOS-banken		1 059	1 031
SUM OMLØPSMIDLER		612 382	406 588
SUM EIENDELER		612 382	406 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-127 333	-328 647
SUM EGENKAPITAL		-127 333	-328 647
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	515 914	537 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		515 914	537 306
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 478	0
Leverandørgjeld		193 996	197 815
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		3 562	184
Påløpte avdrag		1 765	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 801	197 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		612 382	406 588
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Gabelsgate 46



Gabelsgate 46 Sameiet

Hanna Meyer Thuestad/s/

Hanne Bjurstrøm/s/

Sigurd Grønneberg/s/

Stefan Reclaf/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 854 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 854 084

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert SE Vestheimsgaten 6 for gressklipping og snømåking 21/22	21 165
Viderefakturert SE Vestheimsgaten 6 for gressklipping og snømåking 2023	13 529
SUM ANDRE INNTEKTER	34 694



Gabelsgate 46 Sameiet

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 241.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 149
SUM KONSULENTHONORAR	-15 149

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 930
Drift/vedlikehold elektro	-6 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 257
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-508
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-191 148

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-221 219
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 567

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 999
Fjernvarme	-489 681
SUM ENERGI / FYRING	-528 680



Gabelsgate 46 Sameiet

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-959
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 971
Verktøy og redskaper	-116
Driftsmateriell	-2 893
Lyspærer og sikringer	-399
Vaktmestertjenester	-66 445
Renhold ved firmaer	-67 428
Gressklipping	-27 058
Andre fremmede tjenester	-2 426
Trykksaker	-299
Porto	-40
Kontingenter	-1 982
Bank- og kortgebyr	-2 838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 852

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 018
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 853
SUM FINANSINTEKTER	22 585

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 962
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-38
Renter og provisjon på kassekreditt	-500
SUM FINANSKOSTNADER	-39 500

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert SE Vestheimsgaten 6 for gressklipping og snømåking 2023	13 529
Til gode gebyr hos OBOS Eiendomsforvaltning AS	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 599

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



Gabelsgate 46 Sameiet

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012

-593 251

Nedbetalt tidligere

55 945

Nedbetalt i år

21 392

-515 914

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-515 914



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77897163. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Nye brannbalkonger	
2013	Skiftet samtlige brannbalkongdører	
2013	Montert pipehetter på taket	
2013 - 2014	Åpnet lufteluke i 7. etasje A-oppgangen	
2013 - 2014	Reparert hovedvannledning	Reparert hovedvannledning og montert ny reduksjonsventil
2013 - 2014	Reparert kontrollpanel for varmtvannsinn	
2013 - 2014	Skiftet ut styringssystem heis i A-oppga	
2012	Nye brannbalkongdører	
2010 - 2010	Etablering av terrasse	Etablering av terrasse med herregårdsstein samt to skiferbelagte opptrinn ved inngangsdørene.



HUSORDENSREGLER For Gabelsgate 46 Sameiet

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte __.__.____

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Radio/TV/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen da det er svært lydt i gården. Ta gjerne kontakt med naboene for å avklare hva som er til sjenanse. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene



§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Stengekraner for vann

Sameierne har selv ansvar for å vite hvor stengekranene for vann til egen leilighet befinner seg, at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie.

§ 12. Ombygging/ oppussing

Den enkelte seksjonseier har et løpende ansvar ved ombygging/oppussing for å holde fellesarealer rene og ryddige under byggeperioden. Likedan at små og store skader utbedres på sameierens regning. Ved større arbeider må det vurderes å bruke utvendig sjakt for å redusere ulempene slike arbeider medfører. I god tid forut for større vedlikeholds- eller oppussingsarbeider, skal sameieren besørge utsendt nabovarsel. I nabovarselet skal det gis en angivelse av- og en tidsplan for de arbeider som skal foretas. Oppussingsarbeider skal ikke foretas utenom vanlig arbeidstid, dvs fra kl. 08.00-17.00 på hverdager og 10.00 til 14.00 på lørdager.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

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



VEDTEKTER

for

Gabelsgate 46 Sameiet org. nr. 975 713 393

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av xx.xx.xxxx

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gabelsgate 46. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 389 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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



2-6 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, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

(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) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(Fra eksisterende vedtekter: (3) Seksjonseierne har ansvaret for alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til. Herunder hører vedlikehold og fornyelse av vinduer, både inn- og utvendig.) Vedlikeholdsansvar vinduer, motstridende i eksisterende vedtekter på punkt 3 og 5.)

(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, pantessikkerhet 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

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

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

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 til 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre 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 seksjonseierne 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 tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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 opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) 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, beslutes 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 beslutes, 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.

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

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.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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



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 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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



Rapport fra valgkomiteen i Sameiet Gabelsgate 46, 2024

Valgkomiteens medlemmer: Vivi Kristine Moe, Steen Raabjerg

Dato: 25. februar, 2024

Valgkomiteen har som oppgave å finne kandidater til følgende verv, og presentere disse for årsmøtet:

- Styreleder
- 2-3 styremedlemmer
- 1-2 varamedlemmer
- 2 medlemmer til neste års valgkomite

I år er hele styret i utgangspunktet valgbar.

Av det nåværende styre har følgende sagt seg villig til gjenvalg:

- Sigrud Grønneberg, Styremedlem
- Jørn Maurud, Varamedlem
- Vivi Moe, Valgkomite
- Steen Raabjerg, Valgkomite

De tre andre styremedlemmer, inkl. styreleder, ønsker helst ikke å fortsette:

- Hanna Meyer Thuestad, Styreleder
- Hanne Bjurstrøm, Styremedlem
- Stefan Reclaf, Styremedlem

Valgkomiteen besluttet å besøke alle leiligheter i begge oppganger, der eier er beboer, og har brukt en lørdag formiddag og en søndag ettermiddag på dette. Vi snakket med mange hyggelige beboere, og fikk noen 'kanskje', men det er ingen som har akseptert å være en kandidat til styret ennå.

Vi henstiller derfor om at dette løftes som sak på årsmøtet, og at nåværende styre vurderer å bli sittende dersom ingen melder seg på årsmøtet.

Mvh Vivi og Steen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 5762 Selskapsnavn: Gabelsgate 46 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

37 av 38

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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