



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 858 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.07.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 115 888	
Sum inntekter		1 115 888	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		380 553	
Sum kostnader		380 553	0
Driftsresultat		735 335	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	
Sum finansinntekter		1 683	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 683	0
Ordinært resultat før skattekostnad		737 018	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 018	0
Årsresultat		737 018	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 018	
Sum overføringer og disponeringer		737 018	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		32 306	
Sum fordringer		32 306	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 466	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 466	
Sum omløpsmidler		1 105 772	0
SUM EIENDELER		1 105 772	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		737 018	
Sum opptjent egenkapital		737 018	
Sum egenkapital		737 018	0
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		55 494	
Annen kortsiktig gjeld		313 259	
Sum kortsiktig gjeld		368 753	0
Sum gjeld		368 753	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 771	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488893

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 858 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.07.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 929 858 204
TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 115 888	
Sum inntekter		1 115 888	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		380 553	
Sum kostnader		380 553	0
Driftsresultat		735 335	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	
Sum finansinntekter		1 683	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 683	0
Ordinært resultat før skattekostnad		737 018	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 018	0
Årsresultat		737 018	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 018	
Sum overføringer og disponeringer		737 018	



Organisasjonsnr: 929 858 204
TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		32 306	
Sum fordringer		32 306	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 466	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 466	
Sum omløpsmidler		1 105 772	0
SUM EIENDELER		1 105 772	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		737 018	
Sum opptjent egenkapital		737 018	



Sum egenkapital	737 018	0
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	55 494	
Annen kortsiktig gjeld	313 259	
Sum kortsiktig gjeld	368 753	0
Sum gjeld	368 753	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 105 771	0



Organisasjonsnr: 929 858 204
TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 2023

2089 Tamburløkka 2 Sameie





Til seksjonseierne i Tamburløkka 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl. 18:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tamburløkka 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie
avholdes Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl.
18:00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sammenslåing av Tamburløkka Boligsameie 1 og 2
- B) Forslag om endringer av husordensregler.
Forslagsstiller: Heidi Hansen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Ski, 14.03.2023
Styret i Tamburløkka 2 Sameie

Johan Slyngstad Shermila T Ankamah Benjamin Aleksander Kolshus Marius Male Arve
Johan Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Slyngstad	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Shermila T Ankamah	Hagen Johansens Vei 10
Styremedlem	Benjamin Aleksander Kolshus	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Marius Male	Hagen Johansens Vei 8
Styremedlem	Arve Johan Moen	Hagen Johansens Vei 8

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 Tamburløkka 2 Sameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Tamburløkka 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929858204, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 431

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

Tamburløkka 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Alle styremøtereferater og innkallinger er dokumentert i den elektroniske databasen hos forretningsfører ved navn «Styrommet».

Hovedfokus for styret i 2022 har vært å følge opp reklamasjoner mot Bonava og Realbygg og også inngå drift og vedlikeholdsavtaler.

- Svare på løpende henvendelser fra beboere
- Reklamasjoner mot Bonava / RealBygg (Vann i garasje, avfallskum, div. lys, Grus på uteområde)
- Follo Ren, Vaktmestertjenester, STIL matteservice, Oliva Park
- Regnskapsfører og forvaltningkonsulent i OBOS
- Juridiske avklaringer
- Følge opp forsikringsaker

Avtaler

- Vaktmester Geir Helge Ellingsen om trappevask og diverse vedlikehold, timesbasert.
- Follo Ren renovasjonsavtale.
- STIL matteservice ukentlig bytting av matter vinterhalvår annenhver sommerhalvår.
- Olvia Park gressklipp og vedlikehold beplantning 2022 planlegges også for 2023
- Innbrudd samt påkjørsel på garasjeport.

Styrene Tamburløkka 1, 2 og Garasjesameie har brukt mye tid og ressurser hos Obos på forskjellige kostnader som må fordeles mellom hvert av sameiene og vi har kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å sammenslå sameiene.

Sameiets økonomi er tilfredstillende.

Regnskap og årsmelding er godkjent av styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 737 018



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i AS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tamburløkka 2 Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



Til årsmøtet i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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. Betryggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 858 204, KUNDENR. 2089

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 11.07.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	923 888	0	3 450 000
Andre inntekter	3	192 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 115 888	0	3 450 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-2 125	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 688	0	-140 000
Konsulenthonorar		0	0	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-107 323	0	-550 000
Forsikringer		-75 834	0	-160 000
Kommunale avgifter		0	0	-462 000
Kostnader sameie		0	0	-101 000
Energi/fyring		-29 535	0	-895 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 136	0	-302 000
Andre driftskostnader	6	-91 913	0	-405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-380 553	0	-3 246 000
DRIFTSRESULTAT		735 335	0	204 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 683	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 683	0	0
ÅRSRESULTAT		737 018	0	204 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		737 018		



TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 858 204, KUNDENR. 2089

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 639
Forskuddsbetalte kostnader		21 667
Driftskonto OBOS-banken		572 303
Sparekonto OBOS-banken		501 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 771
SUM EIENDELER		1 105 771
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		737 018
SUM EGENKAPITAL		737 018
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 021
Leverandørgjeld		55 494
Energiavregning	8	276 238
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 771
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Ås, __. __. 2023

Styret i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Johan Slyngstad

Shermila T Ankamah

Benjamin A. Kolshus

Marius Male

Arve Johan Moen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	782 675
Bredbånd	105 910
Felleskost fellesareal	35 303
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	923 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	192 000
SUM ANDRE INNETEKTER	192 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 125.



NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 323

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-27 125
Renhold ved firmaer	-2 743
Andre fremmede tjenester	-52 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-2 250
Bank- og kortgebyr	-795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 913

NOTE: 7

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 163
SUM FINANSINTEKTER	1 683

**NOTE: 8****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), 4. kvartal	-198 995
SUM INNTEKTER	-198 995

KOSTNADER

Techem adm. Gebyr 3. kvartal	-22 851
Fjernvarmekostnader 3. kvartal	-51 140
Vann og avløp 3. kvartal	-16 673
SUM KOSTNADER	-90 663

Uoppgjorte avregninger, 3. kvartal	13 420
------------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-276 238
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





4 A. STYRETS FORSLAG

Sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Styrene i de to sameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har enstemmig besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de to sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid som blir gjort. I tillegg er administrasjonen av to boligsameier og et parkeringssameie dyr og lite hensiktsmessig. Styret anslår i samråd med forretningsfører OBOS at administrasjonskostnadene vil reduseres med ca. 25%. Sameiene har flere felles funksjoner som må avregnes. Dette blir ikke nødvendig ved sammenslåing. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Kostnadene ved å sammenslås vil være relativt begrenset. Det dreier seg om et beløp på omlag kr 150 000 – 200 000,- avhengig av kommunale gebyrer. Kostnadene vil være spart inn i løpet av ca. 5 år. Kostnadene vil bestå av kommunale gebyrer for sammenslåing av eiendommene samt reseksjonering. I tillegg vil det påløpe kostnader for å istandsette reseksjoneringsbegjæring med alle nødvendige vedlegg. Hvor store kostnadene blir er noe usikkert, da de kommunale gebyrene i utgangspunktet er satt til et fast beløp pr. seksjon. Flere kommuner har imidlertid redusert gebyret ved sammenslåinger, da arbeidene er begrenset.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må alle tre sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, med unntak av at Sameie 1 har regler om fordeling av kostnader mellom Bolig og næring. Disse reglene er viktig at videreføres. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Det sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

BESKYTTET



Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 102, bnr. 430, snr. 1-116 i Ås kommune.

Se vedlegg 1 og 2 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 3.

C) Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 2

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Vedlegg 4 er årsmeldingen med regnskap og revisjonsberetning for

Tamburløkka 1/2 Sameie

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken:

Vedtak om sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 430 og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 431 i Ås kommune.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie i Ås kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie beholder sitt gnr 102, bnr 430 og sine snr 1-32, mens Tamburløkka 2 Sameie sine seksjoner får nytt gnr 102, bnr 430, snr. 33 til 116, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 33, snr 2 blir snr 34 osv.

Sameiets nye navn blir Tamburløkka 1 Sameie. Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret gis fullmakt til å utføre enhver handling som er nødvendig for sammenslåing, herunder sammenføring av tomter, reseskjonering m.m.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

BESKYTTET



Vedlegg 1			
Tamburløkka 1			
Seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1660	N	BG
2	59	B	BG
3	39	B	B
4	49	B	B
5	45	B	B
6	43	B	B
7	50	B	B
8	55	B	B
9	39	B	B
10	60	B	B
11	48	B	B
12	34	B	B
13	55	B	B
14	39	B	B
15	60	B	B
16	91	B	B
17	55	B	B
18	39	B	B
19	60	B	B
20	91	B	B
21	55	B	B
22	50	B	BG
23	62	B	B
24	43	B	B
25	62	B	B
26	48	B	B
27	91	B	B
28	68	B	B
29	70	B	B
30	91	B	B
31	68	B	B
32	70	B	B
	3449		
Tamburløkka 2			
1	69	B	BG
2	62	B	BG
3	49	B	BG
4	92	B	BG
5	38	B	BG
6	62	B	B
7	49	B	B
8	92	B	B
9	50	B	B
10	78	B	B
11	62	B	B
12	49	B	B
13	92	B	B



14	50	B	B
15	78	B	B
16	62	B	B
17	49	B	B
18	92	B	B
19	50	B	B
20	78	B	B
21	69	B	BG
22	62	B	BG
23	49	B	BG
24	92	B	BG
25	38	B	BG
26	62	B	B
27	49	B	B
28	92	B	B
29	50	B	B
30	78	B	B
31	62	B	B
32	49	B	B
33	92	B	B
34	50	B	B
35	78	B	B
36	62	B	B
37	49	B	B
38	92	B	B
39	50	B	B
40	78	B	B
41	50	B	BG
42	93	B	BG
43	40	B	BG
44	45	B	BG
45	89	B	BG
46	76	B	BG
47	76	B	B
48	58	B	B
49	93	B	B
50	40	B	B
51	45	B	B
52	89	B	B
53	76	B	B
54	58	B	B
55	93	B	B
56	40	B	B
57	45	B	B
58	89	B	B
59	76	B	B
60	58	B	B
61	93	B	B
62	40	B	B
63	45	B	B



64	89	B	B
65	49	B	BG
66	92	B	BG
67	50	B	BG
68	78	B	BG
69	55	B	BG
70	62	B	B
71	49	B	B
72	92	B	B
73	50	B	B
74	78	B	B
75	62	B	B
76	49	B	B
77	92	B	B
78	50	B	B
79	78	B	B
80	62	B	B
81	49	B	B
82	92	B	B
83	50	B	B
84	78	B	B
	5519		



Vedlegg 2

Opprennelig seksjon	Ny seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1	1660	N	BG
2	2	59	B	BG
3	3	39	B	B
4	4	49	B	B
5	5	45	B	B
6	6	43	B	B
7	7	50	B	B
8	8	55	B	B
9	9	39	B	B
10	10	60	B	B
11	11	48	B	B
12	12	34	B	B
13	13	55	B	B
14	14	39	B	B
15	15	60	B	B
16	16	91	B	B
17	17	55	B	B
18	18	39	B	B
19	19	60	B	B
20	20	91	B	B
21	21	55	B	B
22	22	50	B	BG
23	23	62	B	B
24	24	43	B	B
25	25	62	B	B
26	26	48	B	B
27	27	91	B	B
28	28	68	B	B
29	29	70	B	B
30	30	91	B	B
31	31	68	B	B
32	32	70	B	B
1	33	69	B	BG
2	34	62	B	BG
3	35	49	B	BG
4	36	92	B	BG
5	37	38	B	BG
6	38	62	B	B
7	39	49	B	B
8	40	92	B	B
9	41	50	B	B
10	42	78	B	B
11	43	62	B	B
12	44	49	B	B
13	45	92	B	B
14	46	50	B	B
15	47	78	B	B



16	48	62	B	B
17	49	49	B	B
18	50	92	B	B
19	51	50	B	B
20	52	78	B	B
21	53	69	B	BG
22	54	62	B	BG
23	55	49	B	BG
24	56	92	B	BG
25	57	38	B	BG
26	58	62	B	B
27	59	49	B	B
28	60	92	B	B
29	61	50	B	B
30	62	78	B	B
31	63	62	B	B
32	64	49	B	B
33	65	92	B	B
34	66	50	B	B
35	67	78	B	B
36	68	62	B	B
37	69	49	B	B
38	70	92	B	B
39	71	50	B	B
40	72	78	B	B
41	73	50	B	BG
42	74	93	B	BG
43	75	40	B	BG
44	76	45	B	BG
45	77	89	B	BG
46	78	76	B	BG
47	79	76	B	B
48	80	58	B	B
49	81	93	B	B
50	82	40	B	B
51	83	45	B	B
52	84	89	B	B
53	85	76	B	B
54	86	58	B	B
55	87	93	B	B
56	88	40	B	B
57	89	45	B	B
58	90	89	B	B
59	91	76	B	B
60	92	58	B	B
61	93	93	B	B
62	94	40	B	B
63	95	45	B	B
64	96	89	B	B
65	97	49	B	BG



66	98	92	B	BG
67	99	50	B	BG
68	100	78	B	BG
69	101	55	B	BG
70	102	62	B	B
71	103	49	B	B
72	104	92	B	B
73	105	50	B	B
74	106	78	B	B
75	107	62	B	B
76	108	49	B	B
77	109	92	B	B
78	110	50	B	B
79	111	78	B	B
80	112	62	B	B
81	113	49	B	B
82	114	92	B	B
83	115	50	B	B
84	116	78	B	B
		8968		



VEDTEKTER

FOR

TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon og 115 boligseksjoner oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.



Vedlegg 3

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-116 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten. Boligseksjonene har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1 for skilting iht. punkt 4.3. Videre har seksjon 1 enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet seksjon 1.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1, tilleggsdel til seksjon 1 og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetraffikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie og på utomhusareal

Parkering foran næringslokalet tilhører næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen og tilhører næringen.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPLASS OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 1 Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og



reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8.1.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 2-116) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

8.1.3 Næringsdelen (seksjon 1) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.



Vedlegg 3

- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
- g) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder næringsdelen.

8.1.4 Boligdelen (seksjon 2-116) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og takhage over dekket, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boligdelen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- c) Håndtering av avfall for boligdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
- f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
- h) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter

Vedlegg 3

eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD**10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev. varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike



Vedlegg 3

installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både næringsseksjonen og boligseksjonene er representert i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.



Vedlegg 3

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 31 stemmer). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.



14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4.3 og 8 krever tilslutning fra seksjon 1.

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.



Vedlegg 3

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1



4 B. Forslag til endring av husordensreglene

: *Forslagsstiller: Heidi Hansen*

ORDENSREGLER

FOR

Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Forslag til endring av utsendt forslag 12.4.2023

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene sier noe om hvordan vi skal forholde oss til hverandre og i boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape god trivsel for alle som bor i Hagen Johansens Vei 6-12. Dette vil kunne oppnås dersom alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal som hovedregel være stille i perioden kl. 23:00 - 07:00 på hverdager og mellom kl 00.00 - 07.00 natt til lørdag og søndag.

Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted i tiden kl. 20.00 – 09.00 på hverdager og kl 18.00 - 09.00 på lørdager. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil kunne medføre støy etter kl. 23 skal naboer som berøres varsles.

4. DYREHOLD

Dyreiere skal ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal tas opp og kastes. Mating av fugler på balkonger, svalganger og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.



- Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner kan plasseres innenfor oppmerket område under trappen i kjelleren.
- Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkassen. Dette bestilles av den enkelte og må minimum ha navn på alle i husstanden og HO nummer.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Dette gjelder også ved røyking på egen balkong.
- Reklame skal tas med inn i egen leilighet eller kastes i papirøplet, den skal ikke legges oppå/ved postkassene.
- Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke gå utover brann sikkerheten. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet. Der det er utsmykning, matter etc utenfor inngangsdøren til leilighetene, forutsettes det at beboeren som har utplassert dette selv tar ansvar for rengjøring av området.
- Det tillates ikke at sko settes/oppbevares i fellesarealene.
- Dersom det oppstår skader, lyspærer ikke blir skiftet og annet vedlikehold i fellesområder eller garasje ikke blir utført, bes styret varslet med lapp i styreleders postkasse eller på e-post: tamburlokka-2@styrommet.no. Dette gjelder også ved klage på manglende eller dårlig utført renhold.

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se oppslag på Vibbo. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Ved måking av balkong skal det gjøres slik at snø ikke måkes ned på underliggende balkonger. For å sikre trivselen på alle balkongene skal større gulvtepper ikke ristes ut fra balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongene. Kullgriller og "engangsgriller" tillates ikke p.g.a. brannfare.

Skrot, søppel og pappesker som kan forsoyle fellesområdene ved vind, skal ikke oppbevares på balkonger. Det er heller ikke tillatt å oppbevare/henge opp ting på balkonger som medfører støy for naboene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes fra å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Beboerne må påse at de ikke slipper inn personer til bodene som ikke selv har nøkler.



10. GARASJE

- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det skal kjøres maksimalt i gangfart.
- Parker på midten av ditt eget felt og kun på den oppmerkede plassen.
- Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, har du som eier av plassen ansvar for umiddelbart å fjerne dette med dertil egnet middel.
- Hold alltid egen plass ryddig og garasjen låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver enkelt sameieres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. For å redusere faren for tyveri frarådes det å oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen. Verdigjenstander bør heller ikke være synlig i bilen.
- Det er ikke tillatt å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen, og snø på bilene vil smelte og lage store vanndammer som gir skade på både bygg og biler.

11. GJESTEPARKERING

Det er anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget på plass 38, 39 og 40. Maks tid for gjesteparkering er 24 timer, deretter må bilen være ute av garasjen i minimum 24 timer. Beboere tillates ikke å parkere på gjesteparkeringen.

Ved bruk av gjesteparkeringen er **huseier** ansvarlig for at det legges en lapp i bilvinduet som opplyser om:

- parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
- hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet skal tilpasses lukenes diameter.

Esker og annen pappemballasje **skal** rives i mindre biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken. Glass og metall leveres i oppsamlingstank utenfor Hagen Johansens vei 2.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller på Miljøbilen som har stopp utenfor Coop Ekstra på spesifikke datoer. Info om hvilken type avfall som kan leveres på Miljøbilen finnes på nettsiden til Folløren.

Det er **strengt forbudt** å sette igjen noen som helst form for avfall eller andre gjenstander utenfor avfallsbeholderne. Forbudet gjelder også dersom containerne skulle være fulle.

13. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Ved klage på overtredelser av ordensreglene, forholder styret seg kun til skriftlige, signerte klager som er saklig begrunnet.

14. ENDRING AV ORDENSREGLER

Endringer av ordensregler vedtas med alminnelig flertall på sameiermøte. Se §11 i sameiets vedtekter.



5. Valg av tillitsvalgte



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8297662. 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



2089 Tamburløkka 2 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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