



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 260 932	1 144 570
Sum inntekter		1 260 932	1 144 570
Kostnader			
Annen driftskostnad		841 344	735 037
Sum kostnader		841 344	735 037
Driftsresultat		419 588	409 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 617	3 587
Sum finansinntekter		11 617	3 587
Annen finanskostnad		160 315	119 004
Sum finanskostnader		160 315	119 004
Netto finans		-148 698	-115 417
Resultat før skattekostnad		270 890	294 116
Årsresultat		270 890	294 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 890	294 116
Sum overføringer og disponeringer		270 890	294 116



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		25 943	21 749
Sum fordringer		25 943	21 749
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		779 818	569 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		779 818	569 354
Sum omløpsmidler		805 761	591 103
SUM EIENDELER		805 761	591 103

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		1 490 984	1 761 875
Sum opptjent egenkapital		-1 490 984	-1 761 875
Sum egenkapital		-1 490 984	-1 761 875
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 173 712	2 312 404
Sum annen langsiktig gjeld		2 173 712	2 312 404
Sum langsiktig gjeld		2 173 712	2 312 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 602	791
Leverandørgjeld		65 350	11 694
Annen kortsiktig gjeld		31 082	28 088
Sum kortsiktig gjeld		123 034	40 573
Sum gjeld		2 296 746	2 352 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 762	591 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494306

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 260 932	1 144 570
Sum inntekter		1 260 932	1 144 570
Kostnader			
Annen driftskostnad		841 344	735 037
Sum kostnader		841 344	735 037
Driftsresultat		419 588	409 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 617	3 587
Sum finansinntekter		11 617	3 587
Annen finanskostnad		160 315	119 004
Sum finanskostnader		160 315	119 004
Netto finans		-148 698	-115 417
Resultat før skattekostnad		270 890	294 116
Årsresultat		270 890	294 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 890	294 116
Sum overføringer og disponeringer		270 890	294 116



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

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		25 943	21 749
Sum fordringer		25 943	21 749
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		779 818	569 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		779 818	569 354
Sum omløpsmidler		805 761	591 103
SUM EIENDELER		805 761	591 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 490 984	1 761 875
Sum opptjent egenkapital		-1 490 984	-1 761 875



Sum egenkapital	-1 490 984	-1 761 875
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 173 712	2 312 404
Sum annen langsiktig gjeld	2 173 712	2 312 404
Sum langsiktig gjeld	2 173 712	2 312 404
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 602	791
Leverandørgjeld	65 350	11 694
Annen kortsiktig gjeld	31 082	28 088
Sum kortsiktig gjeld	123 034	40 573
Sum gjeld	2 296 746	2 352 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	805 762	591 102



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

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



Sameiet Krumgaten 1

16. april 2024

Alle sameiere og beboere i Krumgata 1

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 24. april 2024 kl 1800

Styret ønsker alle sameiere i sameiet velkommen til Årsmøte 2024

Hvem som kan delta på Årsmøte:

- Alle beboere i sameiet kan delta på Årsmøtet.
- Alle sameiere har rett til å være med på Årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er en stemme pr seksjon.
- Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i Årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rette til å ta med rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Fullmakt levers i utfylt stand til styreleder innen oppstart av Årsmøtet, se vedlegg 1 i dette dokumentet.

Tid og sted

Styret vil med dette kalle inn til Årsmøtet 2024 den 24. april, klokken 1800. Møtet vil bli gjennomført som Teams-møte, samt ved oppmøte hos styreleder i Krumgata 1D.

Innkalling på Teams sendes ut i egen ekspedisjon.



Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
 - b. Godkjenning av innkallingen
 - c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
 - d. Valg av møteleder
 - e. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier til å medundertegne protokollen
 - f. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsrapport – se vedlegg 2.
3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning – se vedlegg 3
 - a. Godkjenning av styrets honorar for 2023
 - b. Behandling av årsregnskap 2023
 - c. Behandling av revisors beretning – se vedlegg 4
Denne er p.t. ikke mottatt. Ettersendes.
4. Godkjenning av revisors honorar for 2023. (Pga antall seksjoner er det krav om revisor. Revisors honorar godkjennes «etter regning» – en proforma sak).
5. Informasjonssaker fra styret:
 - a. Bruk av Vibbo.
 - b. Nøkler, dørtelefon og merking av postkasser
Det er gjort forsøk på endinger på dørtelefonene som da har medført at deler av systemet er satt ut av funksjon. Styret vil gjennomføre en sjekk på hvor det faktisk ringer (og ikke ringer) før installatøren kommer for å reprogrammere systemet.
 - c. Sjøppel i bakgården og levering
 - d. Renter.
Effektiv rente på lån er nå 8,5%. Innskudd 3,6%.
 - e. Telenor avtalen
Hva skjedde med de 20 ekstra poengene vi skulle få.
 - f. Dugnad mai 2024
 - g. Sykkelparkering
 - h. Bruk av fellesområder for lagring



- i. VVS kontroll
Det utføres årlig VVS kontroll i 3 – 4 leiligheter. Det er svært viktig at feil og mangler følges opp av de respektive eierne så fort som mulig.
- j. Brannslukkere og røykvarslere
Brannslukkere og røykvarslere som er inne i leilighetene hadde 5-års kontroll i 2021. Røykvarslere og sirener som er knyttet til felles brannvarslingsanlegg ble i 2019 kontrollert i alle leiligheter og funnet i orden.
- k. Brannalarm – stoppe utrykning
Hvordan unngå å få "bot" for falsk alarm med tilhørende utrykning fra Brannvesenet.
Ring 110 og oppgi at du ønsker å stoppe utrykning i forbindelse med utløst brannalarm i Krungata 1.
Kodeord er Krungata 1.
Det er svært viktig at den som ringer har kunnskap om:
 - i. årsak til alarm
 - ii. at det ikke er en reell alarm
 - iii. kan tilbake stille alarmer
 - iv. kan oppgi kontakt info til operatør 110.
 - v. Kontaktinfo er; Navn, Adresse, Seksjonsnummer, Telefonnummer det ringes fra.
- l. Vedlikehold av endevegg
Byggets møne og endevegg langs Dovregata må sannsynligvis beskyttes med ny murpuss. Dette skulle planlegges inn på budsjettet for 2024. Det har ikke lyktes styret å få på plass kostnadsverslag og det jobbes videre med dette.
- m. Gjerdet mot naboene
Styret er i samtaler med nabogården om en oppgradering av gjerdet mellom eiendommene, samt om en mulig felles hekk av trær/busker som ikke blir mer enn ca. 2 – 3 meter høye. Helst noe som er eviggrønt og ikke gir for mye bøss.
- n. Oppgraderinger av gatetunet
Kommunen har en plan for delvis oppgradering av området utenfor Krungata 1, Ruth Meyers Plass og muren langs Dovregata.
Kommunen avholdt en ide-dugnad den 16 juni 2022. Etter dette har vi ikke hørt noe fra dem.
- o. Lekkasje fra tak/piper oppgang B (H Karlsen) er nå gjennomført.



6. Saker for beslutning på Årsmøtet

a. Innmeldte saker.

Det er ikke meldt inn saker til Årsmøtet.

b. Valg av nye styremedlemmer.

Tore Flikka har flyttet og solgt sin andel. Erstatning må velges.

Bendik Hjort har sittet i 2 år, og må velges på nytt.

Jan G Tunes har 1 år igjen av sin periode.

Har du lyst til å sitte i styret så si i fra - vi trenger å være 3 stk for å få en fin arbeidsfordeling i styret.

c. Saker fra styret

i. Oppdaterte vedtekter – se vedlegg 5.

Vedtektene med tilhørende vedlegg - dvs Ordensreglene og Internkontrollhåndboken er oppdatert iht vedtak på forrige Årsmøte. Behov/ønske for endringer kom ifm at det skal bygges balkonger i bakgården.

Endringen er primært en presisering av vedlikeholdsplikten av balkongene, bruk av grill på balkong – kun gass.

Se vedlegg x.

ii. Oppgradering av soil rørene i sameiet.

Det er tidligere gjennomført videoinspeksjon og spyling av disse rørene uten at det er avdekket feil, men nå er ett av rørene i oppgang c sprunget lekk, og undersøkelsene knyttet til dette viser at det er behov for utbedring. Som et strakstiltak har styret rehabilitert begge soil-rør stammene i denne stakken av leiligheter fra loft til kjeller. Denne stakken er nå ferdig renovert.

Behovet er tilsvarende for øvrige "stakker" av leiligheter – totalt 8 soil-rør, samt bunnledninger og uttrekksrør for spillvann for hele gården.

Det foreligger en kommende utgift i størrelsesorden 1,7 mill kr ifm vedlikeholdsbehov av disse rørene.

1. Finansiering.

Totalt har sameiet en lånebyrde på 2.2 mill kr.

Maksimal lånebyrde er 2xG per seksjon = 44G totalt i sameiet, 1 G = 118.620 kr.

Maksimal lånebyrde for sameiet = 5 219 280 kr.

Lån per i dag 2 139 551 kr.

Tilgjengelig for lån 3 079 729 kr.

Forslag til vedtak. Prosjektet finansieres i en

kombinasjon av låneopptak og innbetaling fra sameierne ved at det gis anledning til å ikke delta på felles låneopptak ved å betale inn sin andel innen en angitt dato.

Styret avklarer lånekostnader og søker om lån innen 19 mai. Frist for innbetaling av egenandel (for de som ikke skal delta på lånet) settes til 12. juni.

2. Gjennomføring

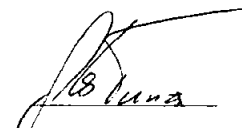
Hver «stakk» med leiligheter (leilighetene som ligger over hverandre fra 1. etasje til loft) har 2 soil-rør med tilhørende tilførselsrør fra vask, dusj og toalett. Oppgraderingen gjennomføres stakk for stakk. Det re 2 mulige alternativer for oppgradering – bytte ut eksisterende rør, eller forsterke eksisterende rør. For å unngå at det må rives ned for mye vegger på bas og kjøkken, samt for å redusere de totale kostandene har anbefaler styret at oppgraderingen gjennomføres ved å forsterke eksisterende rør. Dette gjøres evd i skyte inn en glassfiberstrømpe som forsterkes med 4 mm epoxy. Holdbart i 40 år. Deretter kan prosessen gjentas. Arbeidet tar en uke per stakk, og man vil i den tiden ikke ha tilgang på vann.

Forslag til vedtak. Styret avtaler snarest tid for gjennomføring, men ikke før etter sommerferien – helst i august/september.

iii. Justert budsjett 2024

Styret justerer budsjettet ift størrelsen på det nye lånet og hvem som skal delta på lånet når dette er klart – tentativt august.

7. Bekjentgjørelse – senest en uke etter gjennomført møte



Jan G Tunes
Styreleder



Vedlegg 1

Sameiet Krumgata 1

Fullmakt

Undertegnede gir herved _____
fullmakt til å stemme på mine vegne på Årsmøtet den 25.mai 2023 i Sameiet
Krumgaten 1

Sted _____, dato _____ 2023

Signatur



Sameiet Krumgata 1

ÅRSRAPPORT 2023 FOR SAMEIET KRUMGATEN 1

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet består av 22 seksjoner iht oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008. Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Sameiet ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 600 573. Gårds- og bruksnummer er hhv 00217 og 0208.

2. Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomhetsåret for 2023.

3. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og budsjettet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiets årsregnskap for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr 270 890. Sameiet har negativ egenkapital på kr 1 490 984.

Disponible midler ved utgangen av 2023, dvs omløpsmidler minus kortsiktig gjeld og kundefordringer, utgjorde kr 805 762. Den økonomiske situasjonen er derfor tilfredsstillende og sameiet har en sunn drift.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

Det vil hele tiden være behov for mindre eller større vedlikeholdsarbeider i gården. Det er derfor styrets holdning at midler til vedlikehold fortsatt bør opparbeides på nåværende nivå i årene fremover slik at sameiet har et økonomisk fundament for å styre etter en langsiktig vedlikeholdsplan.

4. Arbeidsmiljø og honorarer

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Styret

Sameiet hadde i 2023 et styre som har bestått av styrets leder og tre styremedlemmer. Rollen som styreleder har vært dekket av Jan Georg Tunes i hele 2023. Dagens styre består av 3 medlemmer hvor 3 er menn. Styrets leder er mann.

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Styret har e-post: krumgt_1_sameie@styrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer og styreinstruksjoner for styrearbeidet som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvaret knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Instruksverket går mer i detalj på de ulike oppgavene og setter krav til bla HMS-rapporteringen.



Forretningsfører og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS (ved HBRI) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører stilles av HBRI. Sameiets revisor er BDO.

Vaktmester

Sameiet har ikke hatt vaktmestertjenester siden 2018. Behovet dekkes ved at styrets medlemmer håndterer dette.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper om vask av oppgangene. I tillegg har sameiet gjennom samme firma avtale om mattebytte ved alle innganger til oppgangene.

Kraft og nettleie

Kraft og nettleie for sameiets fellesanlegg kjøpes fra Fjordkraft. Styret vurderer årlig om det er grunnlag for å skifte kraftleverandør.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Forsikring. Police nummer er 978600573 SAMEIET KRUMGATEN 1. Forsikringen dekker ikke skade på innbo (TV, møbler, klær, osv). Den enkelte beboer må selv sørge for å tegne egen forsikring for dette.

Skadedyr

Sameiet har ikke etablert en løpende avtale med noe bestemt firma, men gjennom forsikringen vil det bli anvist godkjent selskap hvis behov. Hvis det oppdages skadedyr i leiligheten skal styret varsles umiddelbart slik at det blir iverksatt tilstrekkelige tiltak.

Nøkler

Sameiet fikk nytt elektronisk nøkkelsystem i 2016 for alle dører inn til bakgård, oppganger, kjeller og loft. Nøklerne forvaltes av styreleder/styret. Det ble også montert automatisk portåpner/-lukker på gangport ut fra bakgården. Systemet er levert av Assistent Partner (Drammen).

Porttelefon

Sameiet fikk i 2016 installert nytt porttelefonanlegg. Systemet er levert av, og kontrolleres av Assistent Partner (Drammen).

Rammeavtale for VVS

Sameiet har rammeavtale for VVS tjenester med Rørleggersentralen AS. Denne avtalen innebærer blant annet at sameiet årlig gjennomfører VVS kontroll i 4 – 5 leiligheter (ikke alle på en gang hvert 5. år) til en langt lavere kostnad enn tidligere. I tillegg kontrolleres sameiets felles VVS system årlig.



Brannsikringsutstyr

Sameiet har brannalarmanlegg med sensorer i alle seksjoner og i fellesområder. Det er i tillegg til alarmklokkene i fellesområder, montert sirener i hver seksjon. Videre er det montert røykvarslere i alle soverom og det er utplassert ett brannslukningsapparat i hver seksjon, samt i 1. og 4. etasje i alle oppganger.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers/beboers ansvar å sørge for tilsyn og gjennomføre egenkontroll slik at utstyret inne i seksjonene er i orden. Dersom utstyr er defekt meldes dette til styret.

Brannalarmanlegget, nøkkelsafe, brannslukkere og røykvarslere kontrolleres iht krav i forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn. Brannvarslingsanlegget er koblet dirket til Oslo Brannvesen.

Det er gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukkere iht gitte regelverk.

Brannalarmanlegg

Brannalarmanlegget er levert av Elektro-Nytt AS. Firmaet forestår årlig pålagt kontroll av anlegget, samt evt utbedringer av feil eller skader. Anlegget er koblet til Oslo Brannvesen (110 -sentralen) for automatisk varsling. Denne tjenesten administreres av Alarmkontoret.

Alarmoverføringen fra anlegget og til 110-sentralen er et abonnement fra Safetel.

Nøkkelsafen kontrolleres og vedlikeholdes av KeyLink

Røykvarslere og brannslukkere

Pålagt kontroll og service av røykvarslere satt opp av sameiet, brannslukkere i fellesområder, samt en brannslukker i hver seksjon utføres av Aktiv Brannvern. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av dette utstyret, ref internkontrollhåndboken punkt 7 Brannsikkerhet, samt bidra til at kontroll og service kan gjennomføres iht varslet tidspunkt.

Nye optiske røykvarslere ble montert i alle soverom i alle leiligheter i 2021. Med mindre det oppstår feil på røykvarsleren byttes ikke disse før om 10 år (2031).

Huseiernes Landsforbund

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund (HL). Gjennom dette medlemskapet har både sameiet og den enkelte sameier tilgang på en rekke rabatter på ulike tjenester, dvs at den enkelte får rabatter på en rekke ting; strøm, forsikring, drivstoff, etc. Se internettside for detaljer. Pga at det er sameiet som er medlem må evt søknader fra sameiere til HL om å tiltre en rabattordning gå via styreleder.

Rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid

Sameiet har rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid med elektrikerfirmaet ABMAS elektro.

Avtalen er ikke på noen måte bindende for sameiet – dvs at sameiet står helt fritt til å bruke det el.firmaet som er ønskelig. Beboere og sameiere omfattes av avtalen for oppdrag i Krumgata 1. Elvern og elektrytt

Kabel-TV og internett

Telenor er leverandør av internett og TV. Forbindelse med overgang fra Telia til Telenor i 2021 ble det installert fiber i hele sameiet. Grunnpakken betales over felleskostandene. Ytterligere oppgradering av TV-leveransen, samt andre tjenester fra Telenor er den enkelte beboer/sameiers ansvar.



HMS – Intern kontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. De mest sentrale og viktigste lovene er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Intern kontroll innebærer at sameiet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar intern kontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Beboere/seksjonseiere har plikt til å foreta nødvendige egenkontroller på f.eks. det elektriske anlegget.

Sameiets HMS-håndbok beskriver i detalj hvem som har hvilket ansvar, hvilke krav som gjelder og hvordan dette arbeidet drives.

5. Ytre miljø

Selskapets har ikke drift som forurenser det ytre miljø. Ytre miljø er tatt vare på ved at det jevnlig har vært dugnader hvor søppel og annet avfall fjernes.

6. Styrets arbeid

I 2023 har styret gjennomført 3 styremøter og 1 årsmøte, samt en dugnad. Styret har i stort jobbet med HMS-relaterte forhold i sameiet, samt gjennomføring av vedlikeholdsplan for 2023. Aktivitetene i sameiet, herunder styremøter planlegges og gjennomføres relatert til årlig aktivitetsplan. Aktiviteter varsles iht sameiets varslingsplan.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I 2010 utarbeidet styret et komplett HMS system. Dette har blitt fulgt opp i 2023.

Målsetning for HMS arbeidet:

Hovedmål

Sameiets internkontroll skal bidra til å verne om liv, helse og materielle verdier. Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, bygning eller natur som følge av sin aktivitet. Dette skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi.

Delmål

Sameiet skal legge forholdene til rette slik at styret får nødvendig opplæring i HMS for å være i stand til å følge opp de krav som stilles ifm arbeid med HMS i sameiet. Dette innebærer å bekoste nødvendig kursing og opplæring. Videre skal HMS arbeidet bidra til å:

- Verne mot skader fra produkter, utstyr og elektrisk anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Sikre at skader på bygning ikke oppstår.
- Fremme vern av det ytre miljø mot forurensning
- Tilrettelegge for riktig behandling av avfall, herunder kildesortering og levering av spesialavfall.

Beboere med HMS kompetanse tas med i styrets arbeid.



Revidere IKP iht forskrifter (normalt hvert 2.år) mht:

- Risikovurdering
- Handlingsplan
- Rutiner for avviksbehandling
- Sameiet skal avholde beboer- og sameiermøte med HMS som tema.

Arbeidet omfatter:

- Videreutvikle HMS-håndbok for internkontroll (interkontrollhåndbok).
- Gjennomføre vernerunde og risikovurdering.
- Utarbeide og følge opp årlig HMS-tiltaksplan.

Dugnad

Dugnadene nyttes til generell opprydning i fellesområder, samt mindre vedlikeholdsarbeider. Styret har utarbeidet faste gjøremålslistor for hhv vår- og høstdugnad som danner basis for dugnadsarbeidet, og bidrar til å sikre at nødvendige oppgaver blir gjennomført. Det ble gjennomført en omfattende vår-dugnad i 2023..

Årsmøte

Ordinært Årsmøte 2023 ble avholdt 25. mai 2023

Vedlikeholdsprosjekt 20223

Tette taklekkasje i oppgang B, samt fjernet mose og alger fra deler av taket.

7. Oversikt over utførte større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider

1992:

- Utskifting av tak - lagt nye lekter, papp, takstein og beslag.
- Montering av snøfangere på tak
- Pussing og maling av fasade (utført på dugnad)
- Montering av varmekabler i deler av takrenner og nedløp
- Montering av beslag på samtlige pipetopper

1995:

- Utskifting av elektrisk anlegg i fellesområder – kjeller, loft, oppganger og bakgård.
- Oppgradering av lys i fellesområdene

2001:

- Rehabilitering av fasade og balkonger

2002:

- Rehabilitering av terrasse til seksjon 17 pga vannskade.
- Oppussing av trappeoppganger (delvis på dugnad)

2005:

- Oppussing av vinduer i oppganger mot indre gård (dugnad)

2007:

- Utskifting av lamper i trappeoppgangene
- Oppgradering av lys i kjeller og på loft

2008:

- Utskifting av inngangsdører til trappeoppgangene
- Utskifting av dører til kjeller og loft – branndører
- Montert felles brannalarmanlegg for hele gården



2010:

- *Brannsikring av kjeller mot 1. etasje og seksjon nr 1*
- *Brannsikring av loft mot seksjon 17 og 21, samt mot trappeoppgangene*
- *Brannsikring av trappeoppgangene, herunder installert nye B-30 inngangsdører til samtlige seksjoner i oppgang A, B og C, samt utskifting av inngangsdør til oppgang D - branndører*
- *Installert nytt brannalarmanlegg med alarm inne i alle seksjoner med direkte varsling til Oslo Brannvesen*
- *Rahabilitert de 5 pipeløpene som er i bruk – innsatsrør, og byttet ut samtlige feieluker til disse pipeløpene.*
- *Utbedret gårdens felles el.anlegg iht feil funnet ifm elektrisk kontroll*
- *Montert trykkregulator på gårdens hovedinntak for vann.*
- *Diverse mindre utbedringer og reparasjoner er utført på vannrørssystemet i kjeller.*
- *Bygge om noen loftsodder slik at alle seksjoner nå har en loftsodder hver*

2011:

- *Problemer med stigesikring til oppgang B (overbelastning og varmgang) er løst ved å koble seksjon 1 ut fra denne kursen og direkte inn på hovedtavla.*
- *I samarbeid med to andre sameier med tilstøtende fasade til gatetunet, er gatetunet gitt en betydelig oppgradering med minimal kostnad. 5 større bed (10 – 15m²) er rensket for gamle og stygge busker. Nye flerårige roser og planter er plantet. Vedlikehold og ettersyn av bedene håndteres av styrene i de tre sameiene.*

2012:

- *Grave- og utomhus arbeider (tiltak for å begrense fuktinntrengning til kjeller)*
- *Mur- og betongarbeider (tiltak for fjerne bompuss på sokkel og få kontroll på klima og skadedyr i kjeller)*
- *Malearbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning på vannbrett og trekninger, rehabilitering av sokkel)*
- *Blikkenslagerarbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning i bygård samt sørge for tilfredsstillende drenering av takvann og overvann)*
- *EL-arbeider (tiltak for å unngå problem med ising og manglende drenering av takvann – varmekabler i alle takrenner og nedløp)*

2013:

- *Utbedret bakgården etter slutført vedlikeholdsprosjekt 2012, ved ombygging av blomsterbed og etablering av plating med tilhørende pergola.*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *Spyling av soilrør, samt VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*

2014:

- *Vedlikehold av vindu i oppganger, skifte av diverse dørlåser og dørpumper,*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 5 utvalgte seksjoner.*
- *Skiftet lås i samtlige sikringssskap.*

2015:

- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*
- *Fjernet trykkreduksjonsventiler fra VVS anlegget da ny type trykkjustering ble satt på hovedinntaket i 2010 for å gi riktig vanntrykk i alle oppganger.*
- *Byttet ut alle stoppekraner på vannrør i kjeller (fordelingsrør fra hovedinntak og til oppgangene)*
- *Brannkontroll av samtlige varslere og slokkeapparat.*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *5-års kontroll av elektrisk anlegg, fellesanlegg og samtlige seksjonsvise anlegg.*

2016:

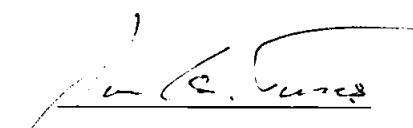
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Byttet ut vannrørene i kjeller med ny type og isolert disse*
- *Byttet ut deler av stigerør for vann i oppgang B i seksjon 11*
- *Kontroll av alle brannslukkere (også de i seksjonene)*

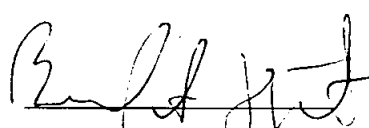


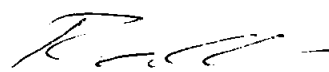
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Satt på pipehatter på aktive piper slik at vann ikke renner ned og inn i etablerte ildsteder.*
 - *Montert nytt porttelefonsystem med video*
 - *Montert nytt elektronisk nøkkelsystem for alle dører unntatt dørene inn til den enkelte seksjon*
 - *Montert automatisk dørlukker/-åpner på port inn og ut av bakgården*
 - *Montert pipehatter på alle aktive pipeløp*
- 2017:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Installert nye røykvarslere i alle soverom i alle leiligheter*
 - *Montert en stk pipehatt*
 - *Etablert barnevogngarasjer.*
- 2018:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Oppussing av oppgangene (rensing og behandling av gulv, maling av vegger og tak, nye lys, nye postkasser, innkledning av elektrisk anlegg)*
- 2019:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Vedlikehold av balkonger og terrasser – rekkverk og gulv*
 - *Utvendig maling av vinduer i alle trappeoppgangene*
 - *Vedlikehold av fasaden i bakgården,*
 - *Vedlikehold av ytre fasade - nedre del*
 - *Etablert liten plen i bakgården.*
- 2020:**
- *Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige seksjoner og av fellesanlegg*
 - *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
- 2021:**
- *Renovering av fasaden*
 - *Vinduer og dører malt på utsiden*
 - *Taket kontrollert for skader og vasket*
 - *Pipebeslag kontrollert og utbedret*
 - *Bytte ut samtlige brannslukkere i fellesområder og i seksjonene*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
- 2022:**
- *Montering av balkonger i bakgården.*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
 - *Kontroll av VVS fellesanlegg, samt VVS i 4 leiligheter*
- 2023:**
- *Saget ned stor bjørk i bakgården.*
 - *Tettet lekkasje på tak i oppgang B.*
 - *Vasket og fjernet mose på deler av taket.*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg, samt kontroll av brannslukkere i fellesområder.*
 - *Kontroll av VVS fellesanlegg, samt VVS i 4 leiligheter*



Oslo, den 15. april 2024


Jan Georg Tunes
Styreleder


Bendik Hoff Hjort
Styremedlem 1


Tore Flikke
Styremedlem 2



SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 260 897	1 144 570	1 260 824	0
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 260 932	1 144 570	1 260 824	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 245	-9 088	9 000	0
Regnskapsførerhonorar		-44 023	-42 329	45 000	0
Konsulenthonorar	5	-375	-28 380	0	0
Drift og vedlikehold	6	-171 203	-69 760	221 228	0
Forsikringer		-131 908	-110 029	138 000	0
Kommunale avgifter	7	-297 828	-252 459	253 291	0
Kostnader sameie		-18 752	-17 624	20 000	0
Energi/fyring		-33 985	-34 226	42 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-74 181	-118 178	77 022	0
Andre driftskostnader	8	-61 845	-52 964	63 345	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-841 344	-735 037	880 412	0
DRIFTSRESULTAT		419 588	409 533	380 412	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 617	3 587	1 000	0
Finanskostnader	10	-160 315	-119 004	-160 415	-18
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 698	-115 417	-149 415	-18
ÅRSRESULTAT		270 890	294 116	234 864	-18
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		270 890	294 116		
		-138 692	-142 904		

BESKYTTET



SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 294	4 420
Forskuddsbetalte kostnader		11 649	17 329
Driftskonto OBOS-banken		448 194	246 459
Sparekonto OBOS-banken		331 625	322 895
SUM OMLØPSMIDLER		805 762	591 103
SUM EIENDELER		805 762	591 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 490 984	-1 761 875
SUM EGENKAPITAL		-1 490 984	-1 761 875
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 173 712	2 312 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 173 712	2 312 404
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 082	28 088
Leverandørgjeld		65 350	11 694
Påløpte renter		15 035	791
Påløpte avdrag		11 567	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 034	40 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 762	591 103
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Krumgaten 1

Jan Georg Tunes

Bendik Hoff Hjort

Tore Flikka

BESKYTTET

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	582 483
Kabel-TV	306 108
Renter	202 101
Lån	101 814
Diverse	50 004
Strøm motorvarmere	8 160
Tillegg strøm frysebokser	5 445
Leie tidl.år	4 782
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 260 897

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

BESKYTTET

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 245.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
SUM KONSULENTHONORAR	-375

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norhygiene AS	-59 493
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-59 493
Drift/vedlikehold bygninger	-2 431
Drift/vedlikehold VVS	-12 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 790
Kostnader dugnader	-7 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 203

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 402
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-114 620
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-297 828

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 000
Renhold ved firmaer	-50 244
Andre fremmede tjenester	-443
Andre kontorkostnader	-486
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 845

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 841
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 046
SUM FINANSINNTEKTER	11 617

BESKYTTET

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 315
SUM FINANSKOSTNADER	-160 315

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 852 747
Nedbetalt tidligere	142 477
Nedbetalt i år	79 727
	-1 630 543

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2010	-1 182 576
Nedbetalt tidligere	580 442
Nedbetalt i år	58 965
	-543 169

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 173 712
------------------------------------	-------------------

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KRUMGATEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KRUMGATEN 1.

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.

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. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av



BDO

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 64F0D-LZ150-ZWLGN-JUJ5P-D4Q0DH-HY50D



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 06:39:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 64F0D-LZ150-ZWLGN-JUJ5P-D4Q0DH-HY50D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Sameiet Krumgata 1

Vedtekter

Vedtatt i sameiermøte

den 24. april 2024

i medhold av lov om eiereksjoner

22. juni 2018 nr. 74

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eiereksjonssameiets (heretter sameiets) navn er Krumgaten 1. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 28.09.1988.

Sameiet består av 22 boligseksjoner eid av 22 seksjonseiere (heretter sameiere) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008.

2. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Sameiets håndbok for systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS-arbeid), samt ordensregler gir utfyllende bestemmelser til disse vedtektene.

3. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eiereksjoner av 22. juni 2018 nr 74.

4. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

4.1. Generelt

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

4.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eiereksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

4.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.3.1. Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.



Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4.3.2. Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Det skal til enhver tid foreligge en oppdatert oversikt over slik bruksrett, og alle områder, boder etc skal være merket med sameiers navn.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Bruksenhetene

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.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, banker, glassruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør, og annet. Utskifting av vinduer og inngangsdører tilhørende bruksenheten inngår i vedlikeholdsansvaret og påhviler den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Installasjoner av utstyr som er fast tilkoblet vann utenfor våtrom (rom med sluk) skal innbefatte montering av mengdeventil/aquastop. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til røret for utstyr og maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved utbedring skal styret varsles uten unødig opphold. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre seksjonseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran tidligere. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas for egen regning og risiko

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameiet er ansvarlig for at bruksenhetene er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forsikringsmessig stand. Boenheten skal ha røykvarsler. Boenheten skal ha slukkeapparat. Seksjonseier skal sørge for at røykvarsler til enhver tid har aktivt batteri. Seksjonseier skal oppbevare slukkeapparat lett tilgjengelig i seksjonen, helst på hovedsoverrommet. Seksjonseier skal sørge for foreskrevet egenkontroll av brannslukningsutstyret. Sameiet skal sørge for kontroll og service av brannslukningsutstyr iht forskrift og sameier plikter å rette seg etter føringer fra styret hva



gjelder gjennomføring av kontroll og service på brannslukningsutstyr. Unnlattelse fra dette gir styret rett til å gjennomføre nødvendige tiltak for sameiers regning.

Sameiet, ved styret, er ansvarlig for at det føres tilsyn med, og at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av kyndig personell på brannalarmsystemet. Sameier er ansvarlig for egenkontroll av sensorer og alarmer i egen seksjon, samt rapportere eventuelle skader eller feil som oppdages på anlegget umiddelbart til styret. Sameier plikter å dekke alle kostnader ved falske alarmer som dennes seksjon(er) har utløst.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameiet har overtatt sameiers vedlikeholdsplikt av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, som balkong og uteareal på bakkeplan (terrasse)

5.2. Balkonger og terrasser

Balkonger og terrasser vedlikeholdes i sin helhet av sameiet med unntak av varmeelementer og andre installasjoner på balkong/terrasse som ikke er å regne som selve terrassen - oppheng, varme-elementer, etc.

Sameier/beoer er ansvarlig for å holde balkong/terrasse ren og årlig behandle gulv og rekkverk med algedrepende middel.

Sameier/beoer står ansvarlig for evt. ulykker som skyldes at is eller snø ramler ned fra balkong/terrasse. Sameier/beoer er pliktig til å fjerne snø, vann fra balkongen, samt løv og annet som kan tette dreneringssystemet fra balkongen. Dette må gjøres slik at det ikke forvolder skade, setter andre i fare eller bidrar til helt eller delvis å blokkere utganger/trapper.

For å holde det ryddig og pent på balkongene og i bakgården har årsmøtet besluttet følgende retningslinjer som skal inntas i vedtektene:

- i. Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av balkongen og unngå å påføre naboene unødvendige plager som f.eks. støy, røyklukt, støv og skitt fra rengjøring av tepper, støvsugere, etc.
- ii. Balkongene skal holdes ryddige og pene.
- iii. Det er ikke tillatt å bruke balkongene til lagring/oppbevaring av annet enn det som normalt tilhører balkongen.
- iv. Det er ikke tillatt med gass og kullgrill. Det tillates kun elektrisk grill på balkonger. Grilling kan foregå fram til klokka 22:00.

5.3. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder også snømåking/snø-sikring, varme i takrenner og annet generelt vedlikehold, dog med unntak av balkonger og terrasser

Det er ikke tillatt å røyke i noen del av sameiets innendørs fellesareal.

Gjenstander må ikke henses på noen del av sameiets fellesareal, som for eksempel oppganger, loft eller kjeller, uten at det er merket tillatt av styret. Rømningsveier herunder brannbalkonger må ikke under noen omstendigheter blokkeres av gjenstander (sykler, møbler, inventar, barnevogner og lignende).

Styret og årsmøtet kan innkalle til dugnad for å gjennomføre vedlikehold av fellesarealer, dog ikke arbeid som krever spesialistkompetanse. Sameiere som ikke deltar på dugnad kan belastes med et beløp som fastsettes ut fra dugnadsarbeidets omfang.

5.4. Manglende vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter føringer i § 34 og 36. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene etter føringene i § 35 og 36.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret skal ha skriftlig søknad vedrørende større endringer i leiligheter, som oppussing av bad, fjerning av vegger, og ved alle endringer som får konsekvens for felles rør og avløp. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes, er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak. Godkjenning og kopi av håndverksertifikat sendes styret.

Sameier skal varsle styret om alle planlagte oppussings-, ut- og ombygningsarbeider i egen seksjon (hva, når og hvem som skal utføre arbeidet) og dokumentere dette ved kopi av kontrakt, avtale eller lignende. Ved arbeider i tilknytning til soilrør og stigerør (vannledning mellom etasjene) skal styret ha særskilt varsel slik at eventuell utskifting av slike rør kan foretas sammen med det planlagte vedlikeholdet. Styret har rett til å kontrollere at det varslede arbeidet er det som faktisk blir utført. Sameier skal levere kopi av attestert arbeid (arbeidet utført iht gjeldende lover og forskrifter) når arbeidet omfatter kritiske områder som våtrom, elektrisk anlegg, etasjeskiller (tak og gulv), vegger til tilstøtende brannceller (fellesområder og andre seksjoner), samt ved utskifting av ildsted.

Sameier som gjennomfører bygningstekniske justeringer eller utbygging av egen seksjon som krever godkjenning av bygningsmyndighetene, skal alltid innhente styrets godkjenning før en slik utbygging starter.

Eiere som gjennomfører større bygningstekniske justeringer som krever godkjenning av bygningsmyndighetene, og som direkte påvirker andre eierseksjoner, fellesarealer eller i vesentlig grad fasade, skal godkjennes av et sameiermøte før en slik utbygging starter.

Dersom sameiere iverksetter utbygging uten å informere eller innhente nødvendige tillatelser, kan styret kreve utbygging omgjort og tilbakeført til opprinnelig stand for sameiers regning. Styret kan, dersom sameier ikke iverksetter slik tilbakeføring selv, beordre og bestille dette gjort for eiers regning.

Den eierseksjon som iverksetter utbygging er ved utbygging og i all fremtid økonomisk og prosjektmessig eneansvarlig for eventuelle skader som egen seksjon, andres seksjoner, fellesarealer, ytre gård eller naboer/forbipasserende, og som kan relateres til den aktuelle utbyggingen. Styret kan, dersom eier av seksjonen ikke iverksetter reparasjoner eller dekker økonomiske skader, beordre og bestille dette for eiers regning.

Styret kan sette som betingelse for at tillatelse til utbygging gis, at det og tinglyses en egen avtale mellom sameiet og den/de seksjon(er) som gjennomfører utbygging. Kostnadene ved en slik prosess skal dekkes av utbygger.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.



Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Avfall, om det er løst, i sekk eller i container, skal ikke legges i sameiets fellesareal (loft, trappeoppganger, kjeller, bakgård), men fraktes direkte fra leilighet og ut fra sameiets område. Avfall lagret på utsiden skal kjøres bort fortløpende, dvs - løst avfall snarest mulig, i sekk avfall og containere etter hvert som sekkene/containerne blir fulle. Styret vil om nødvendig bestille transport for sameiers regning.

Forslag om å definere litt nærmere med tidsfrister for lagring av avfall. Generelt skal ikke avfall lagres lengre enn 14 dager, men ved full renovering kan andre tidsfrister ved rivningen avklares med styret.

7. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Sameieren plikter straks å melde til sameiet enhver skade som sameieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av sameiet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter sameieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar sameieren være å gi pliktig melding kan sameieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen. Sameieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som nevnt over. Er sameieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer sameier er ansvarlig for.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven anvendes.

Seksjonseieren plikter til enhver tid å ha en forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenseksjon, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenseksjon og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

8. FRAVIKELSE (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen ener tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.



9. MISLIGHOLD

Sameieren må erstatte tap som følge av at sameieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller armen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som sameieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Sameieren svarer for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som sameieren er ansvarlig for. Ny eier av seksjon er erstatningsansvarlig i forhold til sameiet og andre sameiere på samme vilkår som sameier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes sameiets mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38

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

10. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tre i kraft etter en måneds varsel. Årsmøtet kan vedta gebyr til dekning av ekstra utgifter, og renter i henhold til forsinkelsesrenteloven (Lov om renter ved forsinket betaling, 17.12.1976) ved for sen innbetaling.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall – typisk etter nytte som normalt innebærer en lik fordeling mellom seksjonene – f.eks internett.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.



11. LOVBESTEMT PANTERETT

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

12. ÅRSMØTET

12.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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

Ordinært årsmøte 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.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

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

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

12.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes inn skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen på 21 dager før selve årsmøtet.



Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap samt revisors rapport sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

12.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

12.4. Saker som kan behandles på ordinært årsmøte

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

12.5. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

12.5.1. Møteledelse

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

12.5.2. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til nytt årsmøte hvor saken fremmes på nytt.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover 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 § 7, 20 og 21 i lov om eierseksjoner (2018),



12.5.3. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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

12.5.4. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne

12.5.5. Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.



13. STYRET

13.1. Generelt

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Styremedlemmer må være fysiske personer, men behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for og tjenestegjør i to år av gangen og styrets leder velges for og tjenestegjør i tre år av gange.

13.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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.

13.3. Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYREMØTER

14.1. Årsmøte

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

14.2. Styremøter

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.



15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboks-betegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.