



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 420 824	7 952 432
Sum inntekter		8 420 824	7 952 432
Kostnader			
Lønnskostnad		275 140	307 197
Annen driftskostnad		8 464 980	11 866 318
Sum kostnader		8 740 120	12 173 515
Driftsresultat		-319 296	-4 221 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 794	81 033
Sum finansinntekter		99 794	81 033
Annen finanskostnad		335 086	231 688
Sum finanskostnader		335 086	231 688
Netto finans		-235 292	-150 655
Ordinært resultat før skattekostnad		-554 587	-4 371 738
Ordinært resultat etter skattekostnad		-554 587	-4 371 738
Årsresultat		-554 587	-4 371 738
Totalresultat		-554 587	-4 371 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-554 587	-4 371 738
Sum overføringer og disponeringer		-554 587	-4 371 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		67 559	69 557
Sum varige driftsmidler		67 559	69 557
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		74 559	76 557
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 584
Andre fordringer		27 225	26 343
Sum fordringer		27 225	42 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849 311	3 713 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849 311	3 713 704
Sum omløpsmidler		2 876 536	3 756 631
SUM EIENDELER		2 951 095	3 833 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 597 306	6 042 718
Sum opptjent egenkapital		-6 597 306	-6 042 718
Sum egenkapital		-6 597 306	-6 042 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 268 675	9 638 100
Sum annen langsiktig gjeld		9 268 675	9 638 100
Sum langsiktig gjeld		9 268 675	9 638 100
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 620	2 245
Leverandørgjeld		185 241	150 069
Skyldige offentlige avgifter			387
Annen kortsiktig gjeld		92 865	85 104
Sum kortsiktig gjeld		279 726	237 806
Sum gjeld		9 548 401	9 875 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 951 095	3 833 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459273

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 420 824	7 952 432
Sum inntekter		8 420 824	7 952 432
Kostnader			
Lønnskostnad		275 140	307 197
Annen driftskostnad		8 464 980	11 866 318
Sum kostnader		8 740 120	12 173 515
Driftsresultat		-319 296	-4 221 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 794	81 033
Sum finansinntekter		99 794	81 033
Annen finanskostnad		335 086	231 688
Sum finanskostnader		335 086	231 688
Netto finans		-235 292	-150 655
Ordinært resultat før skattekostnad		-554 587	-4 371 738
Ordinært resultat etter skattekostnad		-554 587	-4 371 738
Årsresultat		-554 587	-4 371 738
Totalresultat		-554 587	-4 371 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-554 587	-4 371 738
Sum overføringer og disponeringer		-554 587	-4 371 738



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		67 559	69 557
Sum varige driftsmidler		67 559	69 557
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		74 559	76 557
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 584
Andre fordringer		27 225	26 343
Sum fordringer		27 225	42 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849 311	3 713 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849 311	3 713 704
Sum omløpsmidler		2 876 536	3 756 631
SUM EIENDELER		2 951 095	3 833 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 597 306	6 042 718
Sum opptjent egenkapital	-6 597 306	-6 042 718
Sum egenkapital	-6 597 306	-6 042 718
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 268 675	9 638 100
Sum annen langsiktig gjeld	9 268 675	9 638 100
Sum langsiktig gjeld	9 268 675	9 638 100
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 620	2 245
Leverandørgjeld	185 241	150 069
Skyldige offentlige avgifter		387
Annen kortsiktig gjeld	92 865	85 104
Sum kortsiktig gjeld	279 726	237 806
Sum gjeld	9 548 401	9 875 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 951 095	3 833 188



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Stang Terrasse Boligsameie

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Stang Terrasse Boligsameie avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 13.04.2021 – 21.04.2021**

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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET (Side 20)

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring §11 (side 20)
- B) Styrets forslag til endring av vedtektenes §7 (Side 21 – 22)
- C) Styrets forslag til endringer i husordensreglenes punkt 5. (Side 22)
- D) Styrets forslag til endringer i husordensreglenes punkt 9. (Side 23)
- E) Styrets forslag vedrørende husordensreglenes punkt 12. (Side 23)
- F) Skifte av inngangsdører til leilighetene i boligsameiet. (Side 24)
- G) Bytte av forretningsfører (Side 25)

6. VALG AV TILLITSVALGTE (Side 27)

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 3.3.2021

Styret i Stang Terrasse Boligsameie

Bente Fossli /s/ Kirsti Bergh /s/ Lise Bjør /s/ Gorm Laursen /s/ Cathrine Stokke /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SIDE 2



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Fossli	Etterstadsletta 68	2020 – 2021
Styremedlem	Kirsti Bergh	Etterstadsletta 72	2019 – 2021
Styremedlem	Lise Bjør	Etterstadsletta 68	2019 – 2021
Styremedlem	Gorm Laursen	Etterstadsletta 76	2019 – 2021
Styremedlem	Cathrine Stokke	Etterstadsletta 76	2020 – 2022
Varamedlem	Peter Krefting	Etterstadsletta 80	2019 – 2021
Varamedlem	Jarle Andreas Sandmo	Etterstadsletta 70	2019 – 2021

Valgkomiteen

Per Kristian Hansen	Etterstadsletta 76	2019 – 2021
Bjørn S. Slåtta	Etterstadsletta 66	2020 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stang Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801055, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 60 - 82

Gårds- og bruksnummer :
135 39

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stang Terrasse Boligsameie har ansatt vaktmester gjennom fellesstyret Nygård/Stang, og det har ikke forekommet ulykker i året som har gått.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

2020 var året da alt ble annerledes. Både styremøter og årsmøtet måtte gjennomføres digitalt. Stang Terrasse Boligsameie avholdt digitalt årsmøte via OBOS-appen Vibbo, som var åpent for deltagelse over flere dager – fra 27. april til og med 5. mai 2020.

Styret i Stang Terrasse har tross pandemi hatt en aktiv periode. Det er avholdt 14 styremøter, samt to samarbeids- og budsjettmøter med OBOS. Styret har hatt en rekke saker til behandling.

Et viktig fokus i perioden har vært på kostnads-kontroll. Den gode kostnadskontrollen vi har nå er det viktig å videreføre fremover, da sameiet i fremtiden vil stå overfor store vedlikeholdskostnader på grunn av boligmassens alder.

Styret har reklamert på utført malerjobb gjort av Malerhuset i 2017. På noen verandaer har malingen flasket av på verandakassene. Dessverre kom vi ingen vei med denne klagen.

På grunn av pandemi-situasjonen har styret hatt store problemer med å få hyret håndverkere gjennom store deler av 2020. Det har ført til at nødvendig rehabilitering av betongfundamentet på kjøkkensiden i nummer 66 mot nummer 64 og endevegg i nummer 70 (armering har kommet frem i dagen og rust siver ut) ikke er blitt gjort. Håndverkersituasjonen bedret seg utover høsten, men da var det for seint å utføre denne jobben: Utbedring kan ikke gjøres før det er en stabil temperatur på over 10 grader. Men jobben vil bli tatt i løpet av våren. Vi har fått forsikringer om at forsinkelsen ikke vil skade betongen noe ytterligere.

Åpent styrerom (hver første onsdag i måneden) har vært stengt siden november 2020, men blir gjenåpnet når det er forsvarlig. Inntil da må styret kontaktes på e-post.

Følgende prosjekter er gjennomført i 2020 og frem til årsmøtet i 2021:

- Videreføring av arbeidet med utskifting av vinduer/verandadører (vedtatt på sameiermøte i 2019) fortsatte. Våren og høsten 2020 ble resterende vinduer og verandadører i oppgang nummer 66-68-80 skiftet (av Byggimpuls AS, avd. Dør og Vindusmontasje).
- Styret har i 2020 foretatt loddrekning av rekkefølgen på resterende arbeid, slik at det er forutsigbarhet for seksjonseierne. Følgende oppganger gjenstår og vil bli skiftet ut i denne rekkefølgen:
 - Nummer 70-72: Skiftes ut høsten 2021
 - Nummer 74-76: Skiftes i 2022
 - Nummer 78-82: Skiftes i 2023



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

- Infrastruktur for elbillading med laststyringssystem for Salto er ferdigstilt i 2020. Sameiet har nå et system for elbillading med eksakt måling av forbruk og en app-løsning for bruker. Monteringen av Cloud Link Unit-enheter for onlinemåling gir hver enkelt bruker full oversikt over ladetid og forbruk per lader via Cloudcharge ved Stripe.com. Les mer om dette på <https://vibbo.no/stang-terrasse/tema/elbil>
- Reklamasjon på utført asfaltering av snuplassen ved nummer 78. Asfalten var lagt for tynt og smuldret opp i ytterkanten. Det ble i forbindelse med denne reklamasjonen satt opp en mur ved døren til redskapsrommet (under nummer 68) og kantstein ned mot søppelskurene. Asfalteringen ble utført som reklamasjon. Arbeidet ble utført av Hadeland Maskin.
- Etter at dreneringen av vann-åren som går under nummer 66-68, og som skapte fuktproblemer i redskapsrommet, ble det satt opp en støttemur (ferdigstilt i 2020). Veien ble samtidig utvidet litt og det samme ble området for sykkelparkering. Det viser seg i ettertid at muren også kan brukes til andre formål, som å ta en liten pust i bakken. Det er observert at både unge og eldre benytter den til dette, men også til å balansere på (helst de yngste). Det er gledelig å se.
- Styret rakk på høstparten også å få utvidet området for sykkelparkering utenfor nummer 80-82. Dette blir ferdigstilt nå til våren 2021. Flere og flere benytter en vogn i front/bak på sykkelen for transport av sine barn, og det er nå et eget område for parkering av disse utenfor nummer 82. Det vil bli montert sykkelstativ der både for- og bakhjul kan låses fast. Slike stativ vil også bli satt opp utenfor nummer 66-68. Arbeidet så langt er gjort av Tronslien AS.

Vi oppfordre seksjonseiere til å benytte områdene med sykkelparkering som til nå er anlagt. Selv om de ikke er rett utenfor egen oppgang er de til bruk for alle. I fremtiden vil bli like områder med sykkelparkering ved hver blokk slik at vi får en helhet.

- Kameraer i garasjene fungerer fortsatt tilfredsstillende.
- Nytt renholdsfirmas, Service4you AS, begynte 1. februar 2021.
- I 2020 ble det plantet en del frukttrær på sameiets grunn, og styret jobber også med andre tiltak for forbedring av uteområdene i Stang Terrasse. Anleggsgartner Tom Røed vil fortsette jobben med å beskjære busker og trær og bidra med ytterligere beplantning.
- Nummer 74 har i lengre tid vært plaget av varierende kvalitet på varmtvannet. Dette ser nå ut til å være løst.
- Det er byttet tilbakeslagsventiler i oppgang 60-62-64-66-68 og 74. Resterende oppganger vil bli byttet senvinteren 2021.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

- Det ble i løpet av våren 2020 oppdaget råteskader i mange terrassebord på rekkverk. Det var en utfordring med å finne rett dimensjon på disse bordene. Sameiet fikk kjøpt opp et restparti fra Hadeland. Dette er impregnert materiale som har en lengre varighet. Arbeidet med utskifting av terrassebord utføres av Superus AS og vil pågå også i 2021.
- Høsten 2020 ble det gjennomført rehabilitering av alle benker i sameiet, der de gamle bordene ble skiftet ut med nye, impregnerte bord. Arbeidet ble utført av Spikern Bygg. Med litt skraping og maling på betongen og maling/beis på bordene vil de framstå så gode som nye.
- I 2020 utførte Minel Oslo AS gjennomgang av det elektriske anlegget i sameiet. Tilbakemeldingen var at til å være så gammelt har sameiet et godt vedlikeholdt anlegg. I tillegg er det nå montert lås på alle hovedsikringssskap. Dette for at elektriker som utfører arbeid skal kunne låse slik at ingen kan slå på sikringen igjen i den tiden han utfører jobben..
- Bom ned til nummer 70-82 ble montert høsten 2020. Arbeidet ble utført av Tronslien AS.
- Etter en rekke uheldige hendelser med hærverk m.m. i nummer 66/68 på nyåret 2020 ble det montert kameraovervåking i sykkelgangen under blokken, over ytterdøren på endeveggen og ved inngangsdørene. Det bedret forholdene noe. Kameraene ble montert av Pro Tech AS.

Styret har gjennomført følgende arrangementer i sameiet:

- 17. mai med flaggheising. Vålerenga Skoles Musikkorps fylte 100 år i 2020 og skulle dermed gå først i 17. mai-toget. På grunn av Covid-19 ble det ikke dette noe av, men korpset – og de unge medlemmene – ble likevel feiret på annen måte. De kunne derfor ikke stille opp for oss slik de pleier å gjøre på morgenen, men vi tror styret fant en fin erstatning: Vi hadde selveste Vålerenga Janitsjar til å spille for oss. Vi tror dette var til stor glede for mange på denne dagen.
- Det lot seg ikke gjøre å ha felles dugnad i 2020. Styret ønsker å takke alle som fulgte oppfordringen om å være med å holde områdene rene og pene gjennom egen innsats. Vi takker også de som stilte opp med ren muskelkraft når styret hadde behov for det. Vi håper det blir mulig å gjennomføre dugnad med etterfølgende grillfest og sosialt samvær i løpet av 2021.
- Første søndag i advent spilte musikanter fra Vålerenga Skoles Musikkorps ved juletrelystningen. Selv om vi ikke kunne gjennomføre tradisjonen med gløgg, pepperkaker og bålpanne ble dette en fin markering. Det var stort oppmøte, det var små og store spredt ut over alt.



Helse, miljø og sikkerhet

- Brannsikkerhet: Styret minner om at hver enkelt seksjonseier skal ha brannslukningsapparat i egen seksjon og at denne bør sjekkes årlig. Husk også å bytte batteri på røykvarslerne årlig – for eksempel 1. desember.
- Lekeplassene på sameiet blir årlig kontrollert av Skan-kontroll (skan-kontroll.no/). Disse er nå godkjent etter noen merknader i tidligere år.
- Det har ikke vært tilfeller av skadedyr inne i bygningsmassen. Det ble meldt inn til styret at det var observert mus/rotter ved avfallsskurene, og skadedyrfirmaet Pelias satte opp mus-/rottefeller høsten 2020. De har jevnlig kontrollert av fellene og rapporterer at disse fungerer etter hensikten.
- Det er i løpet av 2020 registrert tre skadesaker som har generert egenandel, og én skade uten egenandel.

Forsikring

- Skade 1: Stopp i avløp/tilbakeslag. Soilrør til rørkasse ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Følgeskade dekkes av forsikringen, men ikke utett våtrom. Seksjonseier belastes egenandel.
- Skade 2: Sprekker i taket i seksjonen under ved pigging av gulv. Seksjonseieren løste denne saken selv da taksten var under egenandelen
- Skade 3: Beboer skulle bytte servantskap på badet. I det han skulle sparkle/skrape oppdaget han fukt på rør ned fra veggen. Gipsplaten var fuktig og bulte ut. Beboer åpnet opp og oppdaget lekkasje på rør inni veggen. Det ble også oppdaget et nytt brudd i et annet rør på badet da veggen ble åpnet. Skaden medførte at beboer i seksjonen måtte flytte ut en tid. Seksjonseieren belastes egenandel.
- Skade 4: «Servantskap og veggfliser har løsnet på grunn av vannskade i en seksjon høyere opp i etasjene for omkring ni år siden. Gipsveggen mot kjøkkenet har blitt porøs og flislimet har begynt å slippe. Servantskapet var heller ikke festet i et spikerslag, kun med 6 mm gipsplugg. Når flisene har løsnet så har også festene i gipsen gitt etter. Årsaken er håndverksfeil og tidligere vannskade.»
- I sak 3 og 4 ble ikke styret varslet før etter at reparasjonen av skaden var påbegynt. Sittende styreleder og tidligere styreleder har gitt både skriftlig og muntlig beskjed til Gjensidige Forsikring om at styret skal varsles når det meldes inn skader i Stang Terrasse. Det er nå på nytt gitt beskjed om at vi ikke kommer til å godta skader som ikke er varslet og at en representant fra styret skal alltid være til stede ved befarings av skaden. Det står også i våre vedtekter at skader skal meldes styret uten ugrunnet opphold.
- Styret oppfordrer igjen alle seksjonseiere om å være meget påpasselige ved bytte av kraner og wc. **Ved oppussing av bad og/eller kjøkken skal alle rør byttes.** Er du usikker – ta kontakt med styret.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

- Vi ønsker å få ned antall forsikringssaker i sameiet, som i stor grad er forårsaket av rør-brudd. De mange sakene har gjort at forsikringspremien blir stadig høyere. Styret jobber derfor med en informasjonsbrosjyre til nye seksjonseiere som inneholder viktig informasjon. Vi finner brosjyren såpass nyttig at vi også vil distribuere den til alle seksjonseiere når den er ferdig.

Samarbeidet med andre sameier og borettslag

Samarbeidet med vår nabo Nygård Terrasse Boligsameie er for tiden veldig godt. Nygård og Stang deler vaktmester via selskapet Nygaard/Stang sameie. Arbeidsgiveransvaret for vaktmester ruller mellom sameiene annen hvert år, og perioden starter/slutter på Nygaard/Stang sameiets årsmøte. Stang har hatt arbeidsgiveransvaret frem til årsmøtet i 2021.

Samarbeidet med de andre borettslagene på Etterstad fungerer nå også meget bra.

Stang Terrasse Boligsameie er medlem av Etterstad Vel, og et styremedlem fra Stang sitter som sameiets representant i velets styre. Etterstad Vel bidrar til samarbeid mellom de ulike sameiene og borettslagene på Etterstad.

Felleskostnader

På budsjettmøtet hos OBOS i november 2020 vedtok styret en økning på 4 prosent. Dette skyldes økte faste kostnader, som forsikring, renovasjon, vann/avløp og strøm.

Prosjekter i 2021

Utover tidligere nevnte videreføring av arbeidet med å skifte ut de resterende vinduer og verandadører har ikke styret planlagt noen nye store prosjekter kommende periode, men vil fortsette arbeide med vedlikehold der det er behov.

Framtidige prosjekter

Avfallsbrønner – nedgravd avfallsbeholder – er noe sameiet bør ta opp til diskusjon når vi igjen kan møtes på vanlige årsmøter. I tillegg til å gjøre mindre ut av seg enn dagens søppelskur rommer avfallsbrønner mer enn vanlig avfallsdunker, gir lavere renovasjonsavgift og gjør at renovasjonsbilen ikke trenger å komme så ofte, i tillegg til at det minimerer sjenerende lukt.

Styret vil jobbe med dette for å kunne legge frem ett forslag på et senere tidspunkt.

Takk for godt samarbeid!

Styret ønsker å takke seksjonseierne for et godt samarbeid og håper på fortsatt godt samarbeid i 2021! Styret vil også takke «grønt-gruppen» med pallekarmer for dyrking av både blomster og grønnsaker. Vi håper flere vil delta i 2021.

Ikke minst ser styret frem til å kunne møte dere alle i 2021 på grillplassen etter en dugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8.420.824. Dette er kr 9.176 lavere enn budsjettert. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8.740.120.

Dette er kr 1.365.020 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret valgte å rehabilitere vinduer og dører i en ekstra oppgang, da man hadde likviditet til dette og ønsket fortgang i prosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 554.587 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2.596.810.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.859.000 til drift og vedlikehold.

Kr. 2.100.000 av disse er budsjettert til rehabiliteringsprosjekt som er vedtatt på tidligere årsmøter. Styret har budsjettert med et overskudd i resultatregnskapet for 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 134.909. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stang Terrasse Boligsameie.

Lån

Stang Terrasse Boligsameie har to lån i OBOS Banken. Lånet har månedlige forfall med en rente på 3,2%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021. Matte og trappevask ble økt med 3,37% og TV/Internett med 6,29% fra samme dato for å følge leverandørens prisutvikling.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Stang Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Stang Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSHQ3-COPYC-DB0A2-8AEK3-QENEF-3L48M



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE ORG.NR. 975 801 055, KUNDENR. 1204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 395 872	7 908 444	8 420 000	8 720 000
Andre inntekter	3	24 952	43 988	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 420 824	7 952 432	8 430 000	8 730 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 140	-60 947	-70 500	-39 500
Styrehonorar	5	-250 000	-246 250	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-19 856	-13 000	-7 000	-13 000
Andre honorarer		0	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-227 240	-221 480	-227 000	-233 800
Konsulenthonorar	7	-43 436	-50 330	-55 000	-60 000
Kontingenter – Etterstad Vel		-6 960	-7 460	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-4 143 680	-7 733 336	-2 728 000	-2 859 000
Forsikringer		-808 755	-687 359	-729 000	-860 000
Kommunale avgifter	9	-1 202 376	-1 108 315	-1 207 500	-1 214 500
Kostnader sameie	18	-612 986	-570 717	-526 000	-610 000
Energi/fyring		-549 173	-624 512	-710 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 882	-349 835	-391 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-454 634	-494 350	-460 100	-489 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 740 120	-12 173 515	-7 375 100	-7 768 400
DRIFTSRESULTAT		-319 296	-4 221 083	1 054 900	961 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 794	81 033	77 000	56 000
Finanskostnader	12	-335 086	-231 688	-207 000	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 292	-150 655	-130 000	-236 000
ÅRSRESULTAT		-554 587	-4 371 738	924 900	725 600
Overføringer:					
Udekket tap		-554 587	-4 371 739		

SIDE 13



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	67 559	69 557
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		74 559	76 557
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 574	26 343
Kundefordringer		0	16 584
Forskuddsbetalte kostnader		20 651	0
Driftskonto OBOS-banken		1 579 062	2 706 897
Driftskonto OBOS-banken II		14 428	0
Sparekonto OBOS-banken		872	868
Sparekonto OBOS-banken II		1 254 949	1 005 939
SUM OMLØPSMIDLER		2 876 536	3 756 631
SUM EIENDELER		2 951 095	3 833 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 597 306	-6 042 718
SUM EGENKAPITAL		-6 597 306	-6 042 718
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 268 675	9 638 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 268 675	9 638 100
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 831	82 326
Leverandørgjeld		185 241	150 069
Skyldige offentlige avgifter	16	0	387
Påløpte renter		1 620	2 245
Annen kortsiktig gjeld	17	34	2 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 726	237 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 951 095	3 833 188
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	150 103	150 103

Oslo, 03.03.2021 - Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

Bente Fossli /s/ Kirsti Bergh /s/ Lise Bjør /s/ Gorm Laursen /s/ Cathrine Stokke /s/



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 341 972
TV/Internett/Telefon	390 456
Garasje	355 212
Matte-/Trappevask	290 232
Strøm elbil	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 395 872

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil – tidligere løsning	3 000
Solgt heise-vogn	6 000
Korrigeringer på reskontro	119
Nettinnbetalinger	1 405
Stripe Elbil App betaling	14 428
SUM ANDRE INNTEKTER	24 952



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 110
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 140

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 856.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 749
SUM KONSULENTHONORAR	-43 436

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Malermesterlaug	-19 642
Viking Entreprenør AS - bodsikring	-218 162
Lillestrøm Elektro AS – Elbil infrastruktur	-362 500
Byggimpuls AS – Vinduer & dører	-2 342 071
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 942 375

Drift/vedlikehold bygninger	-316 980
Drift/vedlikehold VVS	-83 365
Drift/vedlikehold elektro	-159 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-528 156
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 169
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 143 680

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-657 611
Renovasjonsavgift	-544 765
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 202 376

SIDE 16



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Driftsmateriell	-3 897
Lyspærer og sikringer	-4 475
Vaktmestertjenester – avregning 2019	-11 460
Vakthold - kameraanlegg	-129 079
Renhold ved firmaer	-215 886
Andre fremmede tjenester	-2 259
Kontor- og datarekvisita	-26 798
Trykksaker – årsrapport mm.	-3 655
Andre kontorkostnader	-802
Domene & mail	-1 739
Porto	-10 889
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 807
Bankgebyr	-5 350
Velferdskostnader – 17. mai korps og juletretenning	-7 460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 634

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 953
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 864
Andre renteinntekter	133
SUM FINANSINNTEKTER	99 794

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 186
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-205 900
SUM FINANSKOSTNADER	-335 086

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balansført verdi kr 7 000.-.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 14

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 verdøkninger 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000	
Økning 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	282 705	
Nedbetalt i år	155 023	
		-3 562 272

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	79 195	
Nedbetalt i år	214 402	
		-5 706 403

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 268 675
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	0
----------------------------	---

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	0
---	----------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	0
-------------	---

Fakturagebyr	28
--------------	----

Gebyrer	-62
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34
-----------------------------------	------------



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 51,33 % av Nygaard Stang Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie, og utgjør kr 150 103.-.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For perioden 2020–2021 foreslår styret et styrehonorar på kr. 250.000

Forslag fra Per Kristian Hansen:

Etter å ha fulgt styrenes arbeide fra utsiden i en del år er det min mening at belønningen for å drive arbeidet til beboernes beste er for knapp og bør heves.

Styrehonoraret økes fra kr 250.000 til kr 300.000.

Forslagene stilles opp mot hverandre

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring §11 (side 20)
- B) Styrets forslag til endring av vedtektenes §7 (Side 21 – 22)
- C) Styrets forslag til endringer i husordensreglenes punkt 5. (Side 22)
- D) Styrets forslag til endringer i husordensreglenes punkt 9. (Side 23)
- E) Styrets forslag vedrørende husordensreglenes punkt 12. (Side 23)
- F) Skifte av inngangsdører til leilighetene i boligsameiet. (Side 24)
- G) Bytte av forretningsfører (Side 25)

A) Vedtektsendring §11

Oslo,12.Februar 2020

Til ordinært årsmøte i Stang Terrasse B/S torsdag 2.april 2020.

Forslag til vedtektsendring § 11, «Styret og Styrets oppgaver».

Endre ordlyden til: «Styret skal bestå av 3 (tre) til 5 (fem) styremedlemmer og 1 (ett) varamedlem.

Dette for å lette valgkomiteens arbeid og for å slippe unødvendige ekstraordinære årsmøter hvis styremedlemmer fratrer styreverv mellom 2 årsmøter. Ekstraordinære årsmøter koster fellesskapet mye penger.

Mvh.

Valgkomiteen i Stang Terrasse, Per K. Hansen og Svein Eriksen.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.



B) Styrets forslag til endring av Vedtektenes §7

Etter at elbil-infrastrukturen er ferdigstilt ser styret at det er behov for å endre dagens § 7 i vedtektene for å tilpasse disse til det nye systemet. Forslaget krever 2/3 flertall.

Slik lyder dagens paragraf:

**§7
ELBIL-INFRASTRUKTUR OG LADING**

*Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt.
Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider.*

Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler.

Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser. Sameiet kan på 1mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler) Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.

Det er ikke tillat å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

Forslag til ny paragraf:

**§ 7
ELBIL-INFRASTRUKTUR OG LADING**

Stang Terrasse Boligsameie har en infrastruktur der samtlige beboere med garasje plass har mulighet til å sette opp ladere for elbil i sameiets garasjeanlegg.

Den enkelte beboer som ønsker lader på sin plass må selv bekoste dette etter gjeldene retningslinjer, fastsatt av styret. Det kan ikke benyttes annen lader enn den modellen sameiet har valgt.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Lader skal kun monteres av det firmaet sameiet til enhver tid har avtale med. En engangsavgift vedtatt av styret, betales inn til sameiets «elbil-konto». Midler fra denne kontoen skal brukes ved service og vedlikehold av anlegget.

Beboerne må selv opprette abonnement hos gjeldende leverandør av el-bil ladesystem, som vil stå for faktureringen av forbruket. Dette blir da en privat avtale mellom bruker og leverandør og vil ikke berøre felleskostnadene.

Styret fastsetter pris for forbruk pr. kw/t. Denne prisen skal ta høyde for svingninger i strømpris og nettleie gjennom året, og skal gå med et lite overskudd. Overskuddet blir satt inn på «elbil-konto» for bruk til service, vedlikehold og ved eventuelle kraftige svingninger i prisen på strøm og nettleie.

Informasjon vedrørende installering og app finnes på Boligsameiet Stang Terrasses hjemmeside.

Styret kan endre retningslinjer, samarbeidspartnere og priser to ganger årlig: 1. januar og 1. juni.

Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

Ved salg av seksjon skal nåværende eier informere styret i god tid hvis seksjonen har elbil-lader installert på sin garasjeplass. Styret vil foreta en avregning av forbruk ved eierbytte.

C) Styrets forslag til endringer i husordensreglene punkt 5

Opprinnelig punkt 5:

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i søppelcontainerne. Større kartonger eller lignende må kun kastes på anviste plasser. Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt og kaste dette i sameiets søppelkasser. En av kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottakelse av dette.

Husordensreglenes punkt 5 foreslås endret til ny tekst:

Det må ikke kastes brennende, lettantennelig og lettknuselig avfall i sameiets søppelcontainere. Større kartonger og lignende må kun kastes på anviste plasser. Alt avfall må sorteres og kastes i søppelcontainere. Papp og papir kan kastes løst i lukene merket papir. Øvrig avfall sorteres slik: matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i dertil egnet pose.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelskurene.

Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt og kaste dette i sameiets søppelkasser. En av kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottakelse av dette.

Det skal ikke stå private containere på sameiets grunn. I forbindelse med privat oppussing av seksjoner, skal oppussingsavfall lagres i egen seksjon, enten inne eller på veranda. Ved bruk av iSEKK eller lignende for borttransport av avfallet, kan disse stå på sameiets grunn i inntil tre døgn. Slik avfallslagring må plasseres med god avstand til husvegger.



D) Styrets forslag til endringer i husordensreglene punkt 9

Opprinnelig avsnitt to i punkt 9:

Fra kl. 2200 til 0600 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt.

Andre avsnitt i punkt 9 endres til:

Fra kl. 22.00 til 07.00 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt. På lørdager gjelder det samme fra kl. 18.00 til 09:00.

E) Styrets forslag vedrørende husordensreglenes punkt 12

Styret foreslår å stryke punkt 12, da dette punktet er ivaretatt godt nok i vedtektenes §7. Overstigende nummerering i husordensreglene blir da endret som følge av dette, næværende punkt 13 blir nytt punkt 12 osv.

Opprinnelig formulering av punkt 12:

12.

Elbil infrastruktur og lading.

Ved lading av el-bil er det ikke tillatt å bruke skjøteledning, da det kan forårsake brann ved overoppheting. Brudd på dette vil medføre at skjøteledning eller lignende vil bli fjernet uten varsel og eventuelle skader forbundet med bruk av dette vil bli belastet den enkelte.

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt hvis ikke annet blir avtalt med styret..

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider. Kun ladestasjonen Salto skal benyttes, dette for å sikre en ensartet løsning ved fremtidig oppgradering av anlegg.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler.

Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser. Sameiet kan på 1mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler)

Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.



F) Skifte av inngangsdører til leilighetene i boligsameiet.

Saken er fremmet av: Tronn Jensen

Inngangsdørene til leilighetene er 35 år og bærer preg av forskjellig grad av slitasje på låser, tettningslister og skjeve dører. Dette medfører at mange av dørene i mindre grad tilfredstiller krav til sikring mot innbrudd, varmetap, brann og røykgass. For samtlige dører gjelder at de i svært liten grad er lydisolert. Det medfører plagsom støy for beboerne fra oppgangen. Det har i løpet av de siste 30 år skjedd en utvikling og forbedring av inngangsdører og låsesystemer som har høynet kvaliteten på disse. Det foreslås at nye dører skal oppgraders til å tilfredsstille krav til følgende: Brannklasse EI 30 eller EI 60. Lydisolering, minimum 35 db. Høy sikkerhetsklasse ved innbrudd, RC2 eller RC3 (RC3 gjør det svært vanskelig å bryte opp døren, selv ved bruk av brekkjern). God mostand mot temperaturforskjeller, dvs. kuldegjennomslag og varmetap. Det er i dag mange forskjellige låsemekanismer å velge mellom. Det har blitt mer og mer vanlig med elektroniske dørlåser enn de mekaniske vi kjenner fra før. En elektronisk lås gjør det enklere å betjene enn ved bruk nøkkellås. Den kan betjenes både med kode, brikke eller med en app fra mobiltelefonen. Koder og brikke er lett å endre ved behov for det. Dersom du har bestilt håndtverkere kan du gi de adgang til leiligheten fra mobilen. Du trenger altså ikke være hjemme for å låse inn elektrikereren. Skifte til nye inngangsdører vil bidra til økt grad av HMS (helse, miljø og sikkerhet) for beboerne i sameiet. Skifte av dører vil også bidra til verdiøkning for den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak:

Sameiet skifter samtlige inngangsdører til leilighetene. Dører skal tilfredstille krav nevnt i beskrivelsen ovenfor og ha elektronisk FG (forsikringsgodkjent) dørlås.

Styrets innstilling:

Styret finner det på nåværende tidspunkt ikke aktuelt å bytte ut sameiets inngangsdører, fordi et vedtak på dette i sameiet vil måtte bety et ytterligere låneopptak på opptil 4 millioner kroner. Saken kan eventuelt tas opp på et senere tidspunkt. Styret støtter ikke forslaget.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

G) Bytte av forretningsfører

Saken er fremmet av: Geir Otto Molstad

Ønsker at styret skal sjekke alternative for forretningsfører.

Forslag til vedtak

Om alternativ forretningsfører er vesentlig rimeligere og har andre sameier i Oslo skal det skiftes forretningsfører!

Styrets innstilling:

Styret synes OBOS gjør en god jobb for sameiet. Dette gjelder både regnskapsførsel og annen bistand sameiet får ved behov. Styret ser derfor ingen grunn til å bytte leverandør av disse tjenestene på nåværende tidspunkt. Styret støtter ikke forslaget.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- E) Valg av valgkomité

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Bente Fossli:	Styreleder	gjenvalg for ett år	Etterstadsletta 68
Mats Kleivane	Styremedlem	ny for to år	Etterstadsletta 76
Marie Stenbeck-Askheim	Styremedlem	ny for ett år	Etterstadsletta 66
Kirsti Bergh	Styremedlem	gjenvalg for ett år	Etterstadsletta 72
Lise Bjor	Styremedlem	gjenvalg for to år	Etterstadsletta 68
Jarle Sandmo	Varamedlem	gjenvalg for to år	Etterstadsletta 70
Cecilie Wold	Varamedlem	Ny for to år	Etterstadsletta 82
Kjell Næss	Valgkomitémedlem	ny for to år	Etterstadsletta 82

(Utgående styremedlem Gorm. Utgående styremedlem Cathrine (fratrer etter ett år).
Utgående valgkomitémedlem Per Kristian Hansen. Bjørn Sigmund Slatta sitter et år til i valgkomiteen)

Valgkomiteens kommentar: Valgkomiteen har gjennomført møter med alle utgående og gjenvalgte kandidater. Samt nyforeslåtte kandidater.

Det er vår mening at forslaget vårt er en god kombinasjon av kompetanse, alder og oppganger. Vår eneste svakhet ser vi at det er litt dårlig kjønnsbalanse, men vi mener det er til å leve med i en styreperiode, men neste valgkomité bør legge seg dette på minnet.

I valgkomiteen for Stang Terrasse Boligsameie

*Per Kristian Hansen
Bjørn S. Slåtta*

1.3.2021



INFORMASJON OM SAMEIET

Hjemmeside

Sameiet har opprettet hjemmeside for mye nyttig informasjon. Adressen er som følger: www.stangterrasse.no

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører pr brev eller pr e-post: oef@obos.no
Vennligst opplyse nøkkelnummer samt referanse: 1204.

Vaktmestertjeneste

Sameiets vaktmester Odd Gustavsen kan kontaktes på telefon 988 10 786.

Renhold

Sameiet har avtale med Service4you AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78097286. 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 styret som melder skaden til forsikringsselskapet som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skiftet vinduer & dører i 66, 68 & 80 Støttemur ved 66 - 68 Sykkelparkering ved 66 - 68 & 78 - 82 Kontroll el-anlegg Skiftet treverk balkonger Skiftet tilbakeslagsventiler i 60, 62, 64, 66, 68 og 74	
2019 - 2020	Skiftet vinduer & dører i 60-64 Betongrehabilitering garasje (under nr. 70-82) Bodsikring – terrasser Snuplass og asfaltering Kulvert rehabilitert Drenering av vannåre ved 66-68 Elbil infrastruktur oppgradering	
2018	Membran i garasjen Betongrehabilitering garasje (under nr 60-64) Installert Elbil ladere Ny belysning og himling i garasjen Asfaltert garasje Lagt varmekabel og asfaltert gangvei LED lys i lyktestolper	
2016 2018	Maling av fasade Bytte av vinduer	
2012 2013	Rehabilitering av tak	Omfatter tilleggisolering, ny taktekking, nye tak sluk samt heving av gesimser
2012	Maling av oppganger	
2011	Nytt dørcalling anlegg	
2011	Montert lysarmaturer med sensor i kjeller	



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

2009	Reparasjon av yttertak	Bistand fra OPAS, arbeid utført av Protan Tak.
2009	Utskiftning varmtvannsberedere	Over halvparten av varmtvannsberedere samt alle sentralblandeventiler
2008	Gulvbelegg i kjeller 78-82	



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

2008	Bygget 12 kjellerboder i nr 76	<p>Ref årsmøtet 2008:</p> <p>Det skal bygges boder i kjellergangen i tilknytning til leilighetene i nr.70 og 72 som er den siste blokken uten kjellerboder og hvor det er plass til bygging av boder.</p> <p>Beboerne vil overta en bod hver til selvkost med eksklusiv bruksrett. Levert med lås og nøkkel kostet boden kr 3400,-</p> <p>Med dette er alle kjellerganger med plass til boder utbygget.</p>
2008	Oppgradering av alle EL-hovedtavler	Sikringsskap for bygg samt montering av ekstra armaturer i kjellerganger der det har vært behov.
2004	Rehab:betong-membran-råteskade-isolering	<ul style="list-style-type: none">- Betongrehabilitering inkl. porefylling av søyler- Sliping og rengjøring samt membran på terrassedekket og bod tak- Utbedring av råteskader rekkverk/tre flater- Maling av betongvegger, maling av trevegger- Utskifting av stoppekraner på bad/kjøkken- Ny isolering av samtlige gavlvegger, samt nye gavlplater



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 1984
Endret på årsmøte 02.04.2019.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Stang Terrasse.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 135 bnr. 39 i Oslo, med fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 174 boligseksjoner/bruksenheter i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. april 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av de deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har bruksrett, men ikke eiendomsrett, til innredet areal på terrassensiden.

Følgende 143 seksjoner har bruksrett til en fast garasje plass i sameiets garasjeanlegg:

1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18;19;21;22;24;25;27;28;30;31;33;34;36;37;38;39;
40;41;42;43;44;45;46;47;48;49;50;51;52;54;55;57;58;60;61;63;64;66;67;69;70;71;72;73;74;7
5;76;77;78;79;80;81;82;84;85;86;87;88;90;91;93;94;96;97;99;100;101;102;103;104;105;106;
107;108;109;110;111;112;114;115;117;118;120;121;123;124;126;127;129;130;131;132;133;
134;135;136;137;138;139;140;141;142;143;144;145;146;147;148;150;151;153;154;155;156;
157;159;160;162;163;165;166;168; 169;171;172;174.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd.

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



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Følgende tekst skal sendes med tillatelsen:

Styret viser til mottatt henvendelse om søknadspålagt ombygging inne i din seksjon. Styret godkjenner ombyggingen på følgende vilkår:

Arbeidene skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade sameiets bygningsmasse. Dersom dette likevel skjer, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skadene for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (ny seksjonseier) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse ny seksjonseier om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

Skader på bygningsmassen, skal utbedres av fagfolk, og etter gjeldende bygningsforskrifter, og gjøres opp etter regning.

Antenner kan kun monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

SALG AV SEKSJON - REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg av leilighet/seksjoner plikter selger å melde salget til styret uten ugrunnet opphold. Salg av seksjoner i sameiet skal også registreres hos forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper hvis ikke annet er avtalt med selger.

§ 4

UTLEIE AV SEKSJON

Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen plikter å melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og annen kontaktinformasjon til styret og forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier pliktig til å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.



§ 5 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper, med de plikter til å vedlikeholde som fremgår av eierseksjonslovens § 32. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stigerør) inn til seksjonen, det vil si alle rør etter stoppekran på stigrør og inn i bruksenheten.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap.

Porttelefon inne i leilighet er beboers ansvar. Ringetablå ute er sameiets ansvar for vedlikehold.

Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseierne å kunne dokumentere bruk av godkjent våtroms bedrift, autorisert elektriker eller bedrift med sentral godkjenning for ansvarsrett. (<https://sgregister.dibk.no/>) Dokumentasjonen skal overleveres ny eier ved salg av seksjonen.

Vannskader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets bygningsforsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader som ikke er meldt skriftlig til styret før påbegynt arbeid anses som seksjonseiers økonomiske ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I tilfeller der badegulv beviselig er utett (vanngjennomtrenging til nabo under) kan styret pålegge seksjonseier å legge forskriftsmessig gulv.

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til seksjon, innsiden av terrassedør og innsiden av vindu, og alle mekaniske deler tilknyttet disse.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Eier kan bli erstatningsansvarlig for utskifting av vindu/ytterdør/terrassedør når utskiftningen er nødvendig grunnet manglende innvendig vedlikehold.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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



Seksjonseier som har markterrasse på stuesiden bærer kostnaden med oppføring samt vedlikehold av utvidet terrasse med platting og stakittgjerde.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningsmasse og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med de plikter til vedlikehold som fremgår av eierseksjonsloven § 33.

§ 6

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass, se § 7.

Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper av en seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting/overdragelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslutes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragessum og senere etter 90 % av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

§ 7

ELBIL INFRASTRUKTUR OG LADING

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt.

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider.

Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser.

Sameiet kan på 1 mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler)

Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.

Det er ikke tillat å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

§ 8 GARASJE

Etter rehabiliteringen av garasjene er det nå ikke mulig å borre eller henge opp noe på vegger. Dette gjelder også bakvegger med tre spiler.

I betongveggene ligger det slisset inn elektriske kabler som skal forhindre armeringen i å ruste.

Hvis dette ikke overholdes vil kostnaden med fjerning og reparasjon belastes den enkelte seksjonseier.

Det er kun lov å oppevare dekk i garasjen. Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen.

§ 9 DYREHOLD

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine husdyr.

§ 10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 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 frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegg.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.

Beslutninger som kan tas med 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 gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret, det vil si styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitémedlemmer, mottar årlig honorar.

Styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til avholdt årsmøte fastsettes på årsmøtet. Styret beslutter selv fordelingen av honoraret. Går noen ut av styret før perioden er ute, avkortes honoraret med 1/12 per måned. Styrehonoraret utbetales i etterkant av avholdt årsmøte.

§ 12

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en



seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13

SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle disse sakene og i denne rekkefølge:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomité bestående av to medlemmer, tjenestetid som for styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

§ 14

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 15

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 16 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 17 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 Oslo
tlf.: 02333

Endret: 28.04.93	Endret: 27.04.94	Endret: 24.04.96
Endret: 07.04.97	Endret: 25.03.98	Endret: 08.03.99
Endret: 22.03.11	Endret: 24.04.13	Endret: 28.04.14
Endret: 27.05.15	Endret: 28.04.16	Endret: 02.04.19

HUSORDENSREGLER - SIDE 1 AV 7



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

1.

Beboerne plikter å følge de husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk av lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2.

Meldinger fra styret til beboerne som oppslag og på hjemmesiden er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3.

A)Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

B)Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt, til ordnet mellom partene.

4.

Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester og etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i sameiet. Bilvask i garasjene skal ikke forekomme.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet.

Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet skal styret ha fullt navn, adresse og kontakt informasjon på denne

5.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i søppelcontainerne. Større kartonger eller lignende må kun kastes på anviste plasser. Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt og kaste dette i sameiets søppelkasser. En av kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottakelse av dette.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.



7.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine hunder og katter. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn.

8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 2200 til 0600 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt. Det skal være helligdagsfred i samsvar med reglene i Lov om helligdager og helligdagsfred av 24. februar 1995 nr. 12.

Følgende dager er helligdager:

- a) Vanlige søndager
- b) Nyttårsdag (1. januar)
- c) Skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag)
- d) Langfredag (siste fredag før påskedag)
- e) Første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars (ved skuddår 20. mars))
- f) Annen påskedag (første mandag etter første påskedag)
- g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag)
- h) Første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag)
- i) Annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag)
- j) Første juledag (25. desember)
- k) Annen juledag (26. desember)

På helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse og juleaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er forbudt å grille på terrassene med trekull.

Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer og avløp/hedløp må være



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

åpent slik at vann kan renne der. Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen.

Beplantningen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

10.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

På anviste plasser i inngangspartiet er det kun tillatt å plassere barnesykler og barnevogner.

Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen

Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg.

Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over. Det er også strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen og ned på fellesarealet.

Det er røykeforbud under tak i fellesområder, kjellere/boder/inngangsparti/opp ganger/garasjer.

11.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antennor og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnlydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.



12.

Elbil infrastruktur og lading.

Ved lading av el-bil er det ikke tillatt og bruke skjøteledning, da det kan forårsake brann ved overoppheting. Brudd på dette vil medføre at skjøteledning eller lignende vil bli fjernet uten varsel og eventuelle skader forbundet med bruk av dette vil bli belastet den enkelte.

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt hvis ikke annet blir avtalt med styret..

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider. Kun ladestasjonen Salto skal benyttes, dette for å sikre en ensartet løsning ved fremtidig oppgradering av anlegg.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler.

Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser. Sameiet kan på 1mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler)

Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.

13

Reglement markterrasser og terrasser

Leiligheter som har markterrasse på stuesiden har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med plattning og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper.

Plattningen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattningen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplantning. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm. Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattningen slutter (max 1,5 meter fra bodvegg).

Utforming av gjerde:

- • 80 cm høyt (måles fra plattningen)
- • Avrundet på toppen
- • Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

- • Bredde på plank: 9-12 cm
- • Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- • Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting, beplantning og gjerdet. Blir ikke dette vedlikeholdet ivaretatt av beboer kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjennelse av Plan- og bygningsetaten.

Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.

14

Parkeringsbestemmelser for boligsameiet stang terrasse

(Gjeldende fra 15.6.2007, endret 12.6.2013, endret 12.3.2014, endret 12.01.2019, del av husordensreglene. Parkering er **kun** tillatt for besøkende til Stang Terrasse.
Gjesteparkering – skiltet område

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Bilen må fysisk være borte i 24 timer. Parkering er kun tillatt med gyldig/synlig parkeringsbevis (blått). Parkeringsbeviset utdeles av den beboer som mottar gjesten. Kjøretøyet kan stå umerket i **30 minutter** for innhenting av parkeringstillatelse. Parkeringsbeviset skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll. En enkelt seksjons eiere kan ikke disponere mer enn tre gjesteplasser samtidig.

Beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen – men dog kun i **2 timer** og med gyldig/synlig hvit parkeringsoblat. En enkelt seksjons eier kan ikke benytte mer enn ett beboeroblat samtidig.

Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

- • Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kg.
- • Campingvogner

Tilhengere skal så på egen oppmerket plass, dog med samme parkeringsbestemmelser som opplyst over.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

15

Parkering forbudt

Parkering på sameiets innkjøringsvei, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt. Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av/på lessing.
maks **10 minutter**, eller ved synlig aktivitet ved bilen.

Ved behov for stans ut over dette (flyttebil m.v.) må det innhentes et særskilt parkeringsbevis fra vaktmester. Parkeringsbeviset (p-kortet) skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

Hver seksjon disponerer 1 gult Beboerkort 3 blå Gjestekort, pålydende Stang Terrasse. Dette er gyldig fra 01/04 2019. **Ved misbruk mister man retten til slike p-kort, Kortene tilhører seksjonen og skal overleveres ny eier ved flytting.** Seksjonseiere kan bestille ett sett p-kort per kalender år fra styret, mot faktisk kostnad. Ett beboer oblat og tre p-kort.

16

All stans forbudt

All stans er forbudt på snuplasser.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter ber vi om at alle setter seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift, og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder/styremedlemmer eller vaktmester, men til **Smart Security AS tlf. 815 35 915**. Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til:
kundesenter@smartsecurity.no
eller: **SMART SECURITY AS Kundesenter, Postboks 120 Alnabru, 0614 Oslo**

HUSORDENSREGLER - SIDE 7 AV 7