



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 938 484 | 2 011 464 |
| Sum inntekter | | 1 938 484 | 2 011 464 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 132 120 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 1 596 093 | 2 411 103 |
| Sum kostnader | | 1 728 213 | 2 548 023 |
| Driftsresultat | | 210 271 | -536 559 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 917 | 11 611 |
| Sum finansinntekter | | 5 917 | 11 611 |
| Annen finanskostnad | | 899 | 5 639 |
| Sum finanskostnader | | 899 | 5 639 |
| Netto finans | | 5 018 | 5 972 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 215 289 | -530 587 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 215 289 | -530 587 |
| Årsresultat | | 215 289 | -530 587 |
| Totalresultat | | 215 289 | -530 587 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 215 289 | -530 587 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 215 289 | -530 587 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 69 427 | 198 936 |
| Sum fordringer | | 69 427 | 198 936 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 411 | 1 159 974 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 411 | 1 159 974 |
| Sum omløpsmidler | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| SUM EIENDELER | | 1 440 838 | 1 358 909 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |
| Sum egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 49 124 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 49 124 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 49 124 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 10 019 |
| Leverandørgjeld | | 72 521 | 229 365 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 162 230 | 79 602 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 234 751 | 318 986 |
| Sum gjeld | | 234 751 | 368 110 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 440 838 | 1 358 909 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446472

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 938 484 | 2 011 464 |
| Sum inntekter | | 1 938 484 | 2 011 464 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 132 120 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 1 596 093 | 2 411 103 |
| Sum kostnader | | 1 728 213 | 2 548 023 |
| Driftsresultat | | 210 271 | -536 559 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 917 | 11 611 |
| Sum finansinntekter | | 5 917 | 11 611 |
| Annen finanskostnad | | 899 | 5 639 |
| Sum finanskostnader | | 899 | 5 639 |
| Netto finans | | 5 018 | 5 972 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 215 289 | -530 587 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 215 289 | -530 587 |
| Årsresultat | | 215 289 | -530 587 |
| Totalresultat | | 215 289 | -530 587 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 215 289 | -530 587 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 215 289 | -530 587 |



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 69 427 | 198 936 |
| Sum fordringer | | 69 427 | 198 936 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 411 | 1 159 974 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 411 | 1 159 974 |
| Sum omløpsmidler | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| SUM EIENDELER | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 1 206 088 | 990 799 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 49 124 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 49 124 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 49 124 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 019 |
| Leverandørgjeld | 72 521 | 229 365 |
| Annen kortsiktig gjeld | 162 230 | 79 602 |
| Sum kortsiktig gjeld | 234 751 | 318 986 |
| Sum gjeld | 234 751 | 368 110 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 440 838 | 1 358 909 |



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

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

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Holmboesgate 4-6 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 20.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er søndag 23.05.21 kl. 20:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Holmboesgate 4-6 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes torsdag 20.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er søndag 23.05.21 kl. 20:00

Selskapsnummer: 5430 **Selskapsnavn** Sameiet Holmboesgate 4-6

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Christan Conradi og Sidsel Meyer Heum velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------------------|--------------------|-----|
| Styreleder | Christian Conradi | |
| Styremedlem | Janicke Falch | |
| Styremedlem | Sidsel Meyer Heum | |
| Styremedlem | Hans Petter Opsahl | |
| Varamedlem | Armilda Kerkenberg | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Christian Conradi, e-post: chr.conradi@ova.as



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|-----------|
| Leder | Christian Conradi | 2020-2021 |
| Styremedlem | Janicke Falch | 2019-2021 |
| Styremedlem | Sidsel Meyer Heum | 2019-2021 |
| Styremedlem | Hans Petter Opsahl | 2019-2021 |
| Varamedlem | Armilda Kerkenberg | 2020-2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Holmboesgate 4-6

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Holmboesgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980515087, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmboes Gate 4-6

Gårds- og bruksnummer :214/112

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Holmboesgate 4-6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Pga. corona situasjonen i år har styret begrenset felles styremøter og i stedet håndtert den daglig driften av Sameiet via mail og telefon kontakt mellom styremedlemmene samt jevnlig dialog med OBOS Forvaltning og sameiets vaktmester.

EI- bil lading

Garasjeseksjonen i sameiet besluttet i februar å installert infrastruktur for tilkobling til elbil lading for hver av de 48 parkerings plassene. Infrastrukturen ble etablert i september og ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Fra oppstart ønsket 25 av 48 å installere elbil lading på sin plass.

Det kan etterbestilles ladebokser. Da det kun er Grønn Kontakt AS sin lader som kan benyttes i vår infrastruktur, gjør Styret oppmerksom på at man må kontakte Grønn Kontakt AS til etterbestilling av ladeboks.

«Grønn Kontakt AS» har endret navn til «Mer».

Selskapet opplyser om at navnebyttet ikke får noen praktiske følger for kundene, og som kunde trenger man ikke foreta seg noe som helst. Om du skal lade på en av selskapets stasjoner nå eller i fremtiden, vil du altså fortsatt kunne bruke Elbilforeningens ladebrikke på den som før. Enten det fortsatt skulle stå «Grønn Kontakt» på den eller de har rullet å omprofilere den til «Mer».

Alle brukere av garasjen må kontrollere at rulleporten lukkes etter inn-og utkjøring, slik at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

Ventilasjon

Holmboes gate 4-6 har et felles ventilasjons system fra byggetiden.

Styret minner om at for å opprettholde et godt inneklima og for å unngå matlukt til eller fra naboer og kondensskader i leiligheten, må kjøkken viften aldri stenges helt av.

Trinn 2 er normal ventilasjon.

Frisk luft ventilene i vinduene og ventilene i yttervegg mot stue og soverom må også alltid stå åpne. Dette er nødvendig for å sørge for frisk luft tilførsel.

For de som har den original kjøkken hetten fra byggetiden, minner vi om at fettfilteret bør rengjøres en gang i måneden eller etter behov. Det samme gjelder antagelig også for de som har installert ny kjøkken hette.

Fettfilteret på de originale kjøkken hettene tas ut ved å felle ned bunndekslet og trekke filteret løs fra de to fjærklemmene. Bunndekslet løsnes ved å bruke skrutrekker eller mynt



Sameiet Holmboesgate 4-6

og skru en kvart omdreining på de to svarte plast skruene rett innenfor glasset. Bunndekselet festes ved å trykke de to plastskruene rett inn.

Filteret kan vaskes for hånd eller i oppvask maskin.

Nøkkelsystem:

Styret minner om at dersom en nøkkelbrikke mistes, er det viktig å melde fra til Styret eller vaktmester.

Styret minner også om at det er viktig å påse at ingen uvedkommende følger etter inn i oppganger/garasje – og/eller at man ikke åpner ytterdøren via callingen for personer man ikke kjenner. Beboerne er ansvarlig for sine gjester så lenge de befinner seg i eiendommen.

Get/Telia

Eiendommen har TV og internett tilgang gjennom kollektiv avtale opprinnelig med Get.

Nå har Get og Telia slått seg sammen og blitt Norges største leverandør av TV, internett og mobil under én felles merkevare. Den enkelte beholder TV- og internettprodukter man tidligere har fra Get, men man vil se at skjermen er oppdatert med Telia-logo og farger.

Styret minner om at det er opp til den enkelte om de ønsker å øke hastigheten på bredbåndet på individuell basis.

Heis

Etter et pålegg fra Heiskontrollen i Oslo kommune er det fra Kone foretatt både utskiftning og utbedringer bla. med oppgradering av høyttaler og mikrofon i heisene.

For at Sameiet skal ha en leverandør å forholde seg til er alarmsystem i heisen overført fra Nokas til Kone som også har service av heisene.

Brannvarslings anlegg

Styret minner om at det nye brannvarslingssystemet er ømfintlig for støv/forurenset luft - i tillegg til varme og røyk. Dersom man skal pusse opp/rehabiliterer leiligheten, er det viktig å tildekke detektoren i leiligheten i byggeperioden. F.eks med et plastomslag, gummihandske eller annet egnet produkt for tildekning.



Sameiet Holmboesgate 4-6

Renovasjon

Tømming av søppelrom har økt fra hver fjortende dag til en gang i uken.

Sameiet er videre med i et prøve prosjekt fra Oslo Kommune med innføring av eget låssystem for avfallsinnsamlingen, som første skritt på veien til en tryggere og mer effektiv avfallsinnsamling i hele Oslo.

Husordensregler

Særs støyende aktivitet som boring i betong osv. må ikke utføres før kl 07:00 og etter kl 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking og boring i betong på lørdager etter kl 16:00 og på søn-og helligdager.

Det skal til enhver tid også mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 vises hensyn, slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere.

Styret minner om at avfall og papir skal legges i bestemte søppelcontainere og pakkes godt inn, i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.

Spesialavfall, større gjenstander etc tas ikke med av Renholdsetaten. Hver enkelt beboer må selv sørge for å ta dette til gjenvinningsstasjoner.

Vi minner om at dersom leiligheten skal renoveres, skal dette varsles de andre beboere og heisen skal ikke okkuperes under prosessen med ut/inn levering av materialer.

Garasjen kan ikke brukes til vask av biler, sykler eller motorsykler, da det ikke er avløp eller sluk i anlegget.

HMS

Styret har gjennomgått HMS og sammen med vaktmester hatt hovedfokuset på brannsikring. Det ble ikke påvist mangler ved brannsikring.

Styret minner igjen om at det er viktig, en gang i året, å skifte batterier i røykvarslere.

Husk også

- Rens sluket på badet for å unngå tette sluk og større skader
- Vask/skift filter i kjøkkenvifte



Sameiet Holmboesgate 4-6

Overdragelse/utleie

For at Styret til enhver tid har oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og/eller garasje plass, minner vi igjen om at Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelse og leieforhold av leilighet eller garasje.

Kontakt med styret

Styret har egen postkasse i Oppg. 6A og 6B. Kontaktinfo for alle styrets medlemmer finnes på oppslagstavlene i 1. etasje.

**Styret
Holmboesgate 4-6**

Oslo den 31. mars 2020



Sameiet Holmboesgate 4-6

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 938 484.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 728 213.

Dette er kr 127 787 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader, samt lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 215 289 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 206 087.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmboesgate 4-6.

Lån

Sameiet Holmboesgate 4-6 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holmboesgate 4-6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holmboesgate 4-6.

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



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkeid: 4ATYO-0TCHP-LVYX-NUCXV-VSBQN-EPASF



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 17:59:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4ATYO-0TCHP-LYVYX-NUOXV-VSSQN-EPASF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Sameiet Holmboesgate 4-6

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 938 484 | 1 998 592 | 1 938 000 | 1 860 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 12 872 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 938 484 | 2 011 464 | 1 938 000 | 1 860 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -12 120 | -16 920 | -17 000 | -14 100 |
| Styrehonorar | 4 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 466 | -7 320 | -10 000 | -8 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -102 985 | -100 083 | -104 000 | -107 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -78 459 | -13 663 | -12 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -232 424 | -1 082 038 | -342 000 | -316 500 |
| Forsikringer | | -134 394 | -124 421 | -134 500 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -357 884 | -331 700 | -363 000 | -362 000 |
| Energi/fyring | | -164 412 | -243 302 | -220 000 | -220 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -256 040 | -251 321 | -260 000 | -265 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -262 028 | -257 256 | -273 500 | -260 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 728 213 | -2 548 023 | -1 856 000 | -1 838 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 210 271 | -536 559 | 82 000 | 21 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 5 917 | 11 611 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -899 | -5 639 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 018 | 5 972 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 215 289 | -530 587 | 82 000 | 21 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -530 587 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 215 289 | 0 | | |



Sameiet Holmboesgate 4-6

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 207 | 259 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 69 220 | 198 677 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 361 018 | 154 423 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 010 394 | 1 005 551 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 206 088 | 990 799 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 206 088 | 990 799 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 0 | 49 124 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 49 124 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 72 515 | 79 602 |
| Leverandørgjeld | | 72 521 | 229 365 |
| Påløpte renter | | 0 | 255 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 9 764 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 89 715 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 234 751 | 318 986 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 440 838 | 1 358 909 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 29.04.2021

Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Christian Conradi/s/

Janicke Falch/s/

Sidsel Meyer Heum/s/

Hans Petter Opsahl/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 557 840 |
| Garasje | 219 456 |
| Seksjonert lokale | 101 080 |
| Lån | 60 108 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 938 484 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 4 800 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 120 |

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.



Sameiet Holmboesgate 4-6

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 466.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -41 712 |
| OBOS Prosjekt AS | -29 143 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 266 |
| Andre konsulentonorarer | -339 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -78 459 |

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -75 731 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 696 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 223 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -127 765 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 900 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -12 109 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -232 424 |

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -245 195 |
| Feieavgift | -542 |
| Renovasjonsavgift | -112 146 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -357 884 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Bortkjøring avfall | -2 103 |
| Lyspærer | -1 163 |
| Vaktmestertjenester | -139 334 |
| Alarm | -11 163 |
| Renhold ved firmaer | -97 209 |
| Trykksaker | -2 516 |
| Andre kontorkostnader | 1 |
| Porto | -4 590 |
| Bankgebyr | -2 669 |
| Velferdskostnader | -1 285 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -262 028 |



Sameiet Holmboesgate 4-6

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 159 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 843 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 915 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 917 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -899 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -899 |

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,10 %. Løpetiden er 5 år.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Opprinnelig 2015 | -534 113 |
| Nedbetalt tidligere | 484 989 |
| Nedbetalt i år | 49 124 |
| | 0 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | 0 |

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|----------------|
| Påløpte kostnader | -24 837 |
| Gebyrer | 162 |
| Tilskudd infrastruktur - tilbakebetales eierne 2021 | -65 040 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -89 715 |



Sameiet Holmboesgate 4-6

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: holmboesgate4-6@styrommet.net

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Holmboesgate 4-6 har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

En del seksjonseiere har kjøpt garasje plass i underjordisk garasjeanlegg. Plassen følger som regel leiligheten ved salg. Dersom garasjeplassen ikke følger salget av boligseksjonen, har seksjonseiere i sameiet Holmboesgate 4-6 forkjøpsrett.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, via Trioiving.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589218. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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



Sameiet Holmboesgate 4-6

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Holmboesgate 4-6 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--------------------------------|---|
| 2019 | Nytt brannvarslingssystem | |
| 2018 | Nytt kopisikkert nøkkelsystem | |
| 2018 | Oppgradert videoovervåkning | |
| 2018 | Ny garasjeportmotor med åpner | |
| 2018 | Rehabiliter fasade i oppgang 4 | |
| 2017 | Rehabiliter fasader | |
| 2017 | Rehabiliter takterrasse i 6A | |
| 2016 | Nytt porttelefonanlegg i nr. 4 | |
| 2015 | Fasaderehabilitering | |
| 2013 | Nytt porttelefonanlegg | |
| 2012 | Fasaderehabilitering | Treverk på balkonger, terrasser, dører og vinduer er malt. Arbeidet er utført av Kaasa Malermestere AS. |
| 2010 | Garasjen pusset opp. | |
| 2007 | Trappeoppganger pusset opp. | |



VEDTEKTER

for

Boligsameiet Holmboesgt. 4-6, org. nr. 980 515 087

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 26.4.2018.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er boligsameiet Holmboesgate 4-6 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.11.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon på eiendommen.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Organisering av sameiet og råderett

(1) Bruksenheterne, garasjen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret må gi tillatelse til å foreta både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer.

(2) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjoner med utgang til balkong/verandaer skal ha enerett til bruksrett av disse.

(3) Følgende særregler skal gjelde:

a) Seksjonene i Holmboesgt 6A og 6B (snr.27-57) skal ha enerett til bruk av trappeoppganger, heiser, samtlige boder i trappeoppgangene og i første kjelleretasje samt uteareal mot gårdsrom (mot sørøst), jfr. Dog pkt. 2.



b) Seksjon nr. 2 skal ha enerett til bruk av det uteareal som danner en forlengelse av vedkommende seksjon mot sørøst mot nabogrense til gnr. 214, bnr. 105.

c) Boligseksjonene i Holmboesgt. 4 (snr. 3-26) andre til sjette etasje, skal ha enerett til bruk av denne trappeoppgangen fra første til sjette etasje, heis og samtlige boder i nedre kjelleretasje.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjon 1 disponerer 48 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er tinglyst som ideell andel, i grunnboka.

(2) Seksjonseierne har gjennom sine eierandeler i garasjeeksjonene rett til bruk av denne, herunder nedkjøringsrampe til garasjeanlegget fra første etasje, dog unntatt boder og trappeoppganger.

(3) Ved eventuelt salg av garasjeplass, har seksjonseierne i sameiet forkjøpsrett i 14 dager, dersom salg ikke skjer i forbindelse med overdragelse av eierseksjon i Boligsameiet Holmboesgt. 4-6. Styret henger opp varsel på oppslagstavlen i 1. etasje, i inngangspartiet i hver oppgang.

(4) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Balkonger er en del av felleseiendommen. Dersom en sameier f.o.m. 2017 velger å legge fliser på balkong, og dette medfører skader på egen eller andres ytre rom, må kostnadene for rehabilitering dekkes av eier som har valgt å legge fliser.



5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

(2) Styreleder velges særskilt hvert år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og det er ønskelig at disse er sameiere fra hver oppgang.



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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret



(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.



- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- g) garasjeseksjon: en seksjon som skal brukes til parkering.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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



Husordensregler Sameiet Holmboesgt. 4-6

Endret på sameiermøtet 15.05.2019

1. Husordensreglene har til formål å verne eiendommen og skape best mulig trivsel for brukere av seksjonen. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, deres husstandsmedlemmer, eventuelle leietakere og andre som har adgang til seksjonene.

2. Sameiere, deres husstand og leietakere plikter å overholde bestemmelsene i husordensreglene. Hverken leiligheten, garasjen eller fellesområdene må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og garasje plass.

3. Fargene på huset og markiser er bestemt av byggets arkitekt, markiser skal/vindskjermer skal være i henhold til byggets fargeplan.

Skilting av postkasser samt ringetablåer skal være ensartet, og rekvireres gjennom de kanaler styret har gjort oppmerksom på i rundskriv.

Nøkler kan rekvireres gjennom forretningsfører men må bekostes av den enkelte bruker. Elektroniske låsbrikker kan rekvireres gjennom vaktmester, men må bekostes av den enkelte bruker.

4. Ytre rom:

Gjenstander som sportsartikler, byggematerialer, møbler og sykler skal ikke henstilles i oppgangene. Dette pga pålegg fra Brann- og feiervesenet.

Sykler skal ikke parkeres og/eller låses fast foran Holmboesgt. 4 – 6A – 6B. Det er sykkelparkering i garasjen for noen sykler, samt i bakgården i 6A og B.

Avfall og papir skal legges i bestemte søppelcontainere og pakkes godt inn i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering. Spesialavfall, større gjenstander etc tas ikke med av renholdsetaten og hver enkelt beboer må selv sørge for å ta dette til gjen-vinningsstasjoner. Kartonger skal brettes eller deles opp. Avfallsrommet skal alltid holdes låst.

Hovedinngangsdørene skal være låst. Uvedkommende besøkende skal ikke slippes inn uten å forvise seg om at de er i gyldig ærend. Beboere skal ikke slippe inn i bygningen besøkende til andre enn seg selv, unntatt andre beboere eller fagfolk i gyldig ærend. Beboerne er ansvarlige for sine gjester så lenge de befinner seg i bygget.

Uten samtykke fra sameiets styre er det ikke tillatt å sette opp flaggstenger, antenner etc. eller male dører, vinduer eller vegger, utvendig eller i fellesområder



Blomsterkasser må monteres på innsiden av verandaen/balkongen. Dette gjelder ikke for blomsterkasser på verandaer/balkonger beliggende i området fra hovedinngangen i 6B og mot nabogård i Ulfstens gate. Det er ikke tillatt å riste tepper eller tøy ut fra vinduer eller verandaer/balkonger. Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill på verandaer og balkonger.

Apparatene må håndteres med aktsomhet i henhold til brannforskrifter og de må være i henhold til norske regler og bestemmelser. Den enkelte sameier må sørge for at verandaen/balkongen ser ryddig ut.

5. Leiligheten:

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten i rør. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot felles oppgang, slik at matlukt og dårlig luft sjenierer andre beboere. Ventilasjonsanlegget skal alltid være i drift slik som beskrevet av leverandøren og lufteventiler skal være åpne.

Dyrehold er tillatt, men eieren må forplikte seg til å sørge for at dyr og dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret kan vedta at dyrehold ikke er tillatt for enkelte, dersom dyr og dyrehold forårsaker berettigede klager fra andre sameiere.. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene.

Vaskemaskiner og høy musikk og annen støyende aktivitet får ikke foregå i dette tidsrom.

Særs støyende aktivitet som boring i betong osv. må ikke utføres før kl 07:00 og etter kl 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking og boring i betong på lørdager etter kl 16:00 og på søn- og helligdager.. Det skal til enhver tid også mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 vises hensyn, slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere.

6. Garasjen:

Alle brukere må kontrollere at rulleporten lukkes etter inn- og utkjøring, slik at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget. Parkering skal skje på de tildelte plassene. Bilene bør parkeres innenfor kantene av byggets bærebjelker og parkering i veibanen må ikke forekomme, da det er inn- og utkjøring hele døgnet. Sykler må parkeres og dekk må legges slik at bilene ikke kommer for langt ut i veibanen. Biler må ikke gå unødvendig på tomgang i garasjen, da eksos lett trenger seg inn i heiser og trappehus.

Garasjen kan ikke brukes til vask av biler, sykler eller motorsykler, da det ikke er avløp eller sluk i anlegget. Bensinkanner, spraybokser eller annet brannfarlig materiale må ikke oppbevares i garasjen. Den enkelte bruker av garasjeplassene må sørge for at plassen ser ryddig ut.

Disse husordensreglene godkjennes av sameiermøtet og gjøres kjent for samtlige beboere/sameiere.

For øvrig gjelder Norges Huseierforenings ordensreglement.