



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 776 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 600 874	4 510 729
Sum inntekter		4 600 874	4 510 729
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		4 045 945	4 383 500
Sum kostnader		4 211 095	4 554 650
Driftsresultat		389 779	-43 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 507	71 281
Sum finansinntekter		59 507	71 281
Annen finanskostnad		47	947
Sum finanskostnader		47	947
Netto finans		59 460	70 334
Ordinært resultat før skattekostnad		449 239	26 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 239	26 413
Årsresultat		449 239	26 413
Totalresultat		449 239	26 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 239	26 413
Sum overføringer og disponeringer		449 239	26 413



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			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		13 261	464 367
Sum fordringer		13 331	464 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 477	1 626 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 477	1 626 852
Sum omløpsmidler		2 169 808	2 091 219
SUM EIENDELER		2 169 808	2 091 219

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 677 551	1 228 312
Sum opptjent egenkapital		1 677 551	1 228 312
Sum egenkapital		1 677 551	1 228 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		326 140	827 365
Annen kortsiktig gjeld		166 117	35 542
Sum kortsiktig gjeld		492 257	862 907
Sum gjeld		492 257	862 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 169 808	2 091 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480065

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 776 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 600 874	4 510 729
Sum inntekter		4 600 874	4 510 729
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		4 045 945	4 383 500
Sum kostnader		4 211 095	4 554 650
Driftsresultat		389 779	-43 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 507	71 281
Sum finansinntekter		59 507	71 281
Annen finanskostnad		47	947
Sum finanskostnader		47	947
Netto finans		59 460	70 334
Ordinært resultat før skattekostnad		449 239	26 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 239	26 413
Årsresultat		449 239	26 413
Totalresultat		449 239	26 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 239	26 413
Sum overføringer og disponeringer		449 239	26 413



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

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			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		13 261	464 367
Sum fordringer		13 331	464 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 477	1 626 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 477	1 626 852
Sum omløpsmidler		2 169 808	2 091 219
SUM EIENDELER		2 169 808	2 091 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 677 551	1 228 312
Sum opptjent egenkapital		1 677 551	1 228 312



Sum egenkapital	1 677 551	1 228 312
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	326 140	827 365
Annen kortsiktig gjeld	166 117	35 542
Sum kortsiktig gjeld	492 257	862 907
Sum gjeld	492 257	862 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 169 808	2 091 219



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

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/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonssameiet Grønland Basar 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 28. april 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2021.
- Det vil bli gjennomført et videomøte 28. april kl. 18.00 på Teams.

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 eierseksjonssameiet Grønland Basar blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28. april 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2021.

Selskapsnummer: 5850 Selskapsnavn Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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.

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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 [sum].

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

5 A) Forslag fra styret om vedtektsendringer i tråd med endringer i eierseksjonsloven

Forslag til vedtak:

Ny setning tilføyes i vedtekter: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak:

Ny setning tilføyes i vedtekter som nytt avsnitt punkt 5): «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak:

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:
«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak:

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen» - vedtekter § 7-2:
«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Øyvind Høøen	
Styremedlem	Christoph Thienemann-Hansen	
Styremedlem	Elisabeth Febjør (supplering 1 år)	
Varamedlem	Kristine Vinje	
Varamedlem	Olena Laktionova	
Varamedlem	Kenneth Mokkelbost	
Valgkomite	Svein Tore Bergelien	
Valgkomite	Melika Mahic	
Valgkomite	Morten Aas	

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



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Grønland Basar
avholdes og åpnes digitalt onsdag 28. april 2021 og avsluttes lørdag 1. mai 2021
Det blir avholdt et videomøte på åpningsdato 28. april kl 18.00 på Teams**

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

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om vedtektsendringer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 18.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Anne Lise Flavik/s/

Kristine Dalen/s/

Øyvind Tronier Halvorsen/s/

Øyvind Høen/s/ Kenneth Mokkelbost/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Lise Flavik	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Kristine Dalen	Tøyenbekken 6
Styremedlem	Øyvind Tronier Halvorsen	Bjerkealleen 8 B
Styremedlem	Øyvind Høøen	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Kenneth Møkkelbost	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Melika Mahic	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Christoph Thienemann	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Frida Hestad Torkelsen	Tøyenbekken 6

Valgkomiteen

Morten Aas	Tøyenbekken 6
Brit Flatval	Tøyenbekken 4
Kristine Eufemia M. Vinje	Tøyenbekken 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grønland Basar Eierseksjonse

Sameiet består av 84 seksjoner.

Grønland Basar Eierseksjonse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989776843, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tøyenbekken 4 - 6
Tøyengata 2 - 14
Nordbygata 37
Grønslandsleiret

Gårds- og bruksnummer :
230 333

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.

Eierseksjonssameiet Grønland Basar 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 4 600 874. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes økte inntekter til antenneleie. Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 211 095. Dette er kr 639 996 lavere enn budsjettet og skyldes i stor grad lavere kostnader til fjernvarme. I motsatt retning trekker Drift og vedlikehold, som er kr 174 307 høyere enn budsjett. Dette skyldes blant annet kostnader til branndørene, ledelys til nødutganger og en gjennomgang av det elektriske anlegget (forlanget av forsikringsselskapet). Det er også utført noe takarbeid, samt utbedring av heis.

Resultat

Årets resultat på kr 449 239 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 1 677 551.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinært vedlikehold.

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.

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 30 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Sameiet har ikke lån.

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 en mindre reduksjon av felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Grønland Basar.

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 regnskapskikk 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

Budsjettallene 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 forretningsførerens 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



regnskapskikk 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 401 672	4 356 084	4 401 000	4 142 000
Andre inntekter	3	199 202	154 645	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 600 874	4 510 729	4 551 000	4 292 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 634	-10 583	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-150 080	-145 853	-150 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-6 831	-37 585	-45 000	-45 000
Kontingenter		0	-500	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 094 307	-723 153	-920 000	-1 090 000
Forsikringer		-417 693	-393 466	-420 000	-434 401
Kommunale avgifter	9	-881 649	-754 366	-817 957	-813 847
Energi	10	-766 033	-1 457 870	-1 470 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 661	-176 733	-146 134	-146 134
Andre driftskostnader	11	-582 058	-683 392	-695 000	-603 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 211 095	-4 554 650	-4 851 091	-4 471 382
DRIFTSRESULTAT		389 779	-43 921	-300 091	-179 382
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 507	71 281	0	0
Finanskostnader	13	-47	-947	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 460	70 334	0	0
ÅRSRESULTAT		449 239	26 413	-300 091	-179 382
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		449 239	26 413		



EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		913	843
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 348	463 524
Driftskonto OBOS-banken		369 812	644 955
Sparekonto OBOS-banken		1 786 665	981 897
SUM OMLØPSMIDLER		2 169 808	2 091 219
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 169 808	2 091 219
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 677 551	1 228 312
SUM EGENKAPITAL		1 677 551	1 228 312
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 369	35 542
Leverandørgjeld		326 140	827 365
Annen kortsiktig gjeld	14	118 748	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		492 257	862 907
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 169 808	2 091 219
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Anne Lise Flavik/s/

Kristine Dalen/s/

Øyvind Tronier Halvorsen/s/

Øyvind Hoøen/s/

Kenneth Mokkelbost/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 570 968
Fjernvarme	1 399 944
Felleskostnader	819 948
Felleskostnader	412 272
Internett	146 520
Bolig likt	31 968
Garasjeleie	20 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 401 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	49
Utfakturert Norge AS Ice Communication for husleie	96 710
Utfakturert Telenor Norge AS for leie av plass til basestasjon	50 121
Utfakturert Telia Norge AS for leie av plass til basestasjon	52 322
SUM ANDRE INNETEKTER	199 202

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 634.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 831
SUM KONSULENTHONORAR	-6 831

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-246 706
Drift/vedlikehold VVS	-24 606
Drift/vedlikehold elektro	-362 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 515
Drift/vedlikehold heisanlegg	-264 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 572
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 989
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 094 307

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-563 702
Renovasjonsavgift	-317 947
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-881 649

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-56 030
Fjernvarme	-710 003
SUM ENERGI	-766 033

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 124
Driftsmateriell	-16 878
Vaktmestertjenester	-104 539
Vakthold	-130 859
Renhold ved firmaer	-256 975
Medlemskontigent/andre tjenester	-1 480
Kontor- og datarekvisita	-4 190
Trykksaker	-1 082
Andre kontorkostnader	-2 165
Telefon/bredbånd	-4 207
Telefon, annet	-1 958
Porto	-2 016
Bankgebyr	-3 423
Velferdskostnader	-14 162
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-582 058

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 154
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 366
SUM FINANSINNTEKTER	59 507

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-47

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-118 748
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-118 748



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 150 000 for sittet periode

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om vedtektsendringer

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 (2) om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

Ny setning tilføyes i vedtekter: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett

Ny setning tilføyes i vedtekter som nytt avsnitt punkt 5): «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen» - vedtekter § 7-2:

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



**5850 Eierseksjonssameiet Grønland Basar
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder som ikke er på valg:

Navn: Anne Lise Flavik	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse.....
------------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kristine Dalen	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse.....
Navn: Øyvind T. Halvorsen (Olav Thon)	Trekker seg midt i sin periode

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Øyvind Hoøen (gjenvalg)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse.....
Navn: Christoph Thienemann (ny)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse.....
Navn: Elisabeth Febjør (suppleringsvalg for Øyvind Halvorsen i Thon)	

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kristine Vinje (ny)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: kmvinje@hotmail.com
2. Navn: Olena Laktionova (ny)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: aljonkal@gmail.com
3. Navn: Kenneth Mokkelbost (ny)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Svein Tore Bergelien (ny)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: sveintoreb@aol.com
Navn: Melika Mahic (ny)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: melikamahic05@gmail.com
Navn: Morten Aas	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: morten.aas@tine.no

Dato: 18.03.2021 | valgkomiteen for Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Kristine Vinje (sign.) Brit Flatval (sign.) Morten Aas (sign.)



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter (hver 6. uke) og vi har jobbet godt. Vararepresentantene blir innkalt til alle styremøter for å holde dem informert.

Anne Lise Flavik er styreleder og kan kontaktes på følgende steder:

E-post sameietGB@gmail.com

Telefon 92017130.

Facebook: Sameiet Grønland Basar

Sameiet har også en nettside, hvor du finner basisinformasjon:

<https://vibbo.no/gronland-basar-eierseksjonse>

Før du kontakter styret bør du gjøre deg kjent med vedtekter, ordensreglene og annen informasjon som finnes på nettsiden: <https://vibbo.no/gronland-basar-eierseksjonse>

Styret opplever at en stor andel av spørsmålene vi får omhandler forhold som vil kunne bli besvart her.

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.

Beboers ansvar

I en blokk som vår, hvor vi bor tett på hverandre, er det ekstra viktig å overholde husordensreglene og andre plikter definert i vedtektene. I tillegg bør alle tenke gjennom hvordan dine valg og handlinger påvirker naboene. Det er viktig å ta hensyn, og det er nyttig å si ifra til naboen dersom noe oppleves som belastende.

Ofte kan det også være fornuftig å tenke «hva ville jeg sagt dersom en nabo av meg hadde gjort det jeg har lyst til å gjøre». Mange konflikter kan unngås dersom partene tidlig tar direkte kontakt for å luften sine innvendinger - det er oftere ubetenksomhet enn ondskap som ligger bak.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold og renhold av egen seksjon.

Dette inkluderer også balkong og terrasse.

Og dersom du er leietaker er det utleier som har ansvaret vedlikehold av seksjonen din.

Styrets ansvar

Styrets oppgave er å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig vil vi jobbe for å tilrettelegge for et godt bomiljø. For å oppnå dette kjøper styret inn tjenester og følger opp leverandører av disse.

Styret har ingen vaktordning, og henvendelser på ukurante tidspunkter kan ikke forventes besvart øyeblikkelig. Ved misnøye med leverte tjenester er det nyttig å informere styret, men ved akutte behov er det vanligvis mer effektivt å også henvende seg direkte til tjenesteleverandør. Eksempler på dette kan være renhold, avfallshåndtering, internett eller vakttjenester.

**En oversikt over gjeldende tjenesteleverandører:**

TV og Internett: NextGenTel: 21964909
Forsikring: Gjensidige ved OBOS - polisenummer 78281931.
Forretningsfører: OBOS v/ Nina Therese Brotke: 22981466 / 90610307
Renhold: Rene Trapper: 452 30 111
Vaktmester: Rene Bygård: 488 50 001
Garasje: Time Park: 23080199
Dørlåser i fellesarealet: Aptusanlegg ved Vrio, Chr. Kroghsgate: 22177700
Elektrisk: Abildsø Elektriske: 22767000
Rørlegger: Rørlegger Pluss: 23696963
Alarmsentral/brannalarm: Autronica: 09753
Heis: Kone: 909 22 909
Taktekking: Nortekk: 988 59 040
Tagging: Alliero: 95202013 ved Raymond O'Neill og gi beskjed.

Ved konflikter mellom seksjonseiere eller andre beboere kan styret være behjelpelig med innkjøp av meglings tjenester. Kostnader til dette belastes partene.

Styret har ikke politimyndighet, og kan ikke ta seg inn i leiligheter, gjøre beslag eller gi pålegg. Ved brudd på husordensreglene kan styret ilegge gebyrer og eventuelt belaste overtredere for alle merkostnader, for eksempel for utrykning, avfallshåndtering av hensatte eiendeler mv. Ved gjentatte, alvorlige brudd på husordensregler eller andre plikter definert i vedtektene, kan styret pålegge salg av den aktuelle seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Bofellesskap og godt miljø

Styret ønsker å lage et godt miljø i blokka og to av tiltakene våre er «bli kjent- treff» på takterrassen i juni og desember. Vi vil gjerne vite hvem som bor blokka og vise deg som eier/beboer at vi bryr oss om bomiljøet til alles beste. Har du gode innspill til miljøet hos oss, så kom med forslag. Vi tar imot både ros og ris.

Sommerfesten er i juni som pleier å være i juni. Vi avviklet den sjette sommerfesten i 2020 og det ble en gjentagelse av suksessen fra året før. Bordet ble dekket og styret kjøpte inn grillmat og drikke. Det kom ca. 20 personer. Vi fulgte opp Coronarestriksjoner og holdet god avstand.

Styret har kjøpt inn gassgrill som kan benyttes av alle. Sørg for at du har egen gassflaske og at du rengjør grillen etter deg.

Første søndag i advent inviterte styret alle i blokka til lystenning, **gløgg og pepperkaker** på takterrassen. Barna i blokka får adventskalender. Dette har blitt en tradisjon.

Det har de siste årene. Vært mye gate-bråk nattetid i Tøyenbekken/Norbygata, da spesielt på parkeringsplassen i begynnelsen av Tøyenbekken og under det store treet rett ved, samt i garasjeanlegget i Tøyenbekken 1. De begynte å frekventere vårt garasjeanlegg i tillegg. Spesielt en gjeng går igjen. De oppholder seg der til alle døgnets tider og spesielt nattetid er dette forstyrrende for våre og andre beboere rundt.

Styret har tatt affære og et initiativ til et samarbeid med fem andre sameier som ligger rundt dette stedet. Vårt styre har skrevet brev til alle ansvarlige instanser: **Politimester Beate Gangås og Politirepresentant for Bydel Gamle Oslo, Tore Soldal med kopi til:**

Bymiljøetaten i Oslo, etatsdirektør Gerd Robsahm Kjørven, Bydelsoverlegen i Gamle Oslo, Irene Teslo, Bydelsutvalget i Gamle Oslo, Grønland Beboerforening, styreleder Berit Jagman, Politirådet i Oslo ved kontaktperson Kjersti Varang. Vi har fått respons etter purring og en nå i god dialog og. Møter med operativ politi som er på Tøyen Grønland.

Tiltak på seksjonens uteområde

Vedtekter og husordensreglement gir regler for hvilke endringer og opparbeidelser hver enkelt seksjonseier ikke kan gjøre på egen balkong og yttervegg ved egen seksjon. Reglene gir styret skjønnsmessig kompetanse til å vurdere de enkelte tiltak oppimot reglene.

Før du eventuelt vurderer å sette i verk tiltak, les de aktuelle bestemmelsene i vedtekter og husordensreglement og ta kontakt med styret for en vurdering av tiltaket og klargjøring av eventuell videre prosess og saksbehandling.

Vi har dessverre opplevet noen tilfeller av at beboere har iverksatt tiltak som er i strid med reglene uten å ha forhørt seg med styret i forkant. Dette bør vi prøve å unngå i fremtiden.

Som eksempel:

Det er ikke tillatt å sette opp bod eller fast stasjonert "telt" eller annen innbygging på terrasse.

Det er **ikke tillat å henge opp blomsterkasser** som henger på utsiden av balkongen/terrassen.

Skal du skaffe deg **markise eller utepersienner**, skal du følge de modellene og fargene som er bestemt av styret. Alt annet er fasadeendring og må fjernes. Spør styret før du bestiller.

"Broken Window" og estetikk.

Styret har som en av de viktigste oppgavene, å sørge for at bygget vårt til en hver tid er godt vedlikeholdt og at vi umiddelbart reparerer det som går i stykker. Vi ønsker ikke å få "Broken window-effekten" i Sameiet. Du må være med å hold kvaliteten oppe.

Styret kan gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer. Srr du noe som bør oppgraderes, send en mail til styret.

Postkasseskilt

Styret ser det som viktig å holde det estetisk ryddig mht. navn på postkassene. Dette må hver beboer ordne med selv.

Bestill navneskilt hos Skiltservice AS:

www.skiltservice.com

Referer til Grønland Basar

Regelen er at navnelapp(hvit) ikke skal gå utover det blanke plastskiltet på postkassene (skal festes inni dette). **Alle andre navnelapper vil bli fjernet.**



Nøkler til postkassene må seksjonseiere kopiere selv. Det er lurt å fil opp flere nøkler, da det blir dyrt å få en låsesmed til å bytte lås hvis du mister begge nøklene.

Det er Stansefabrikken Products AS, T: 481 49 156, e-post: tre@stansefabrikken.no, som har levert postkassene. De kan eventuelt være behjelpelige med reservedeler.

Forsikrings saker

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78281931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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. Styret innhenter tilbud på forsikring for å se om det kan bli en mulig besparelse for sameiet.

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

Vann

Det siste året har det vært færre vannskader i leilighetene, men desto større vannskader i kjeller pga. alt regnvannet. Dette er en pågående sak der vi har et samarbeid med Thon Eiendom og Miljøetaten. Vi håper dette kan løses før sommeren og regnet setter inn.

Det er viktig at vi alle er påpasselig med kraner, sjekker takluken på badet for ev. vanddrypp og ser etter vannslangen under vasken (de som fremdeles har dette bør fjerne det og skaffe seg et brannslukningsapparat). Vi har fått et godt forhold til Forsikringsselskapet etter tiltak for å stoppe mange lekkasjer.

Husk at hver lekkasje eller annen skade der vi bruker Gjensidige gjør at forsikringspolisen blir dyrere.

Skjeggkre

Det er blitt utviklet nye metoder på uttesting av bruk av forgiftet åte. Dette har vist seg å ha en gunstig effekt på å sterkt redusere synlig skjeggkreativitet, men det er viktig å huske på at det ikke løser noen bakenforliggende årsaksforhold. Dette er en vedvarende fuktproblematikk. Mulig vekst av muggsopp i tilstøtende områder kan være grunnlaget for skjeggkreene. Merker du at du har et fuktproblem, ta kontakt med oss.

For bekjempelse, er det garantert ikke noe livsgrunnlag for skjeggkre hvis man etablerer helt tørre forhold.

Det er omfattende og kostbart. Styret jobber videre med tiltak. Og i mellomtiden må hver og en av oss sette opp **LIMFELLER!**

Ta kontakt med styreleder hvis du trenger. Husk at de blir ikke borte selv om du sprøyter med gift. Men hvis du IKKE gjør noe, blir de bare flere! Har du mange i din leilighet? Send en PM på Facebook til styret. Kom og hent.



Tagging

Boligdelen har en avtale med Alliero AS om fjerning av tagging i inngangspartier (til bolig) og inni heisen. All annen tagging er det Thon som sørger for blir fjernet. Hvis du ser en tagging som er i vårt ansvarsområde, ta gjerne telefon til Alliero: 95202013 ved Raymond O'Neill og gi beskjed.

Vær miljøvennlig! Kildesorter søppelet ditt.

Det er ikke tillatt å kaste annet enn papir og ordinært husholdningsavfall i søppelrommene, og strengt forbudt å hensette ting utenfor eller oppå kontainerne. Papir skal brettes før det kastes. Husholdningsavfall skal emballeres skikkelig før det kastes for å unngå unødig søl. Oslo kommune praktiserer **kildesortering**. Poser for forskjellige typer avfall fås i dagligvareforretninger. Les mer om dette og hvor nærmeste gjenbruksstasjoner finnes på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/> Husk at kaster du papir som du har samlet i plastposer? Ikke kast plastposen sammen med papiret.

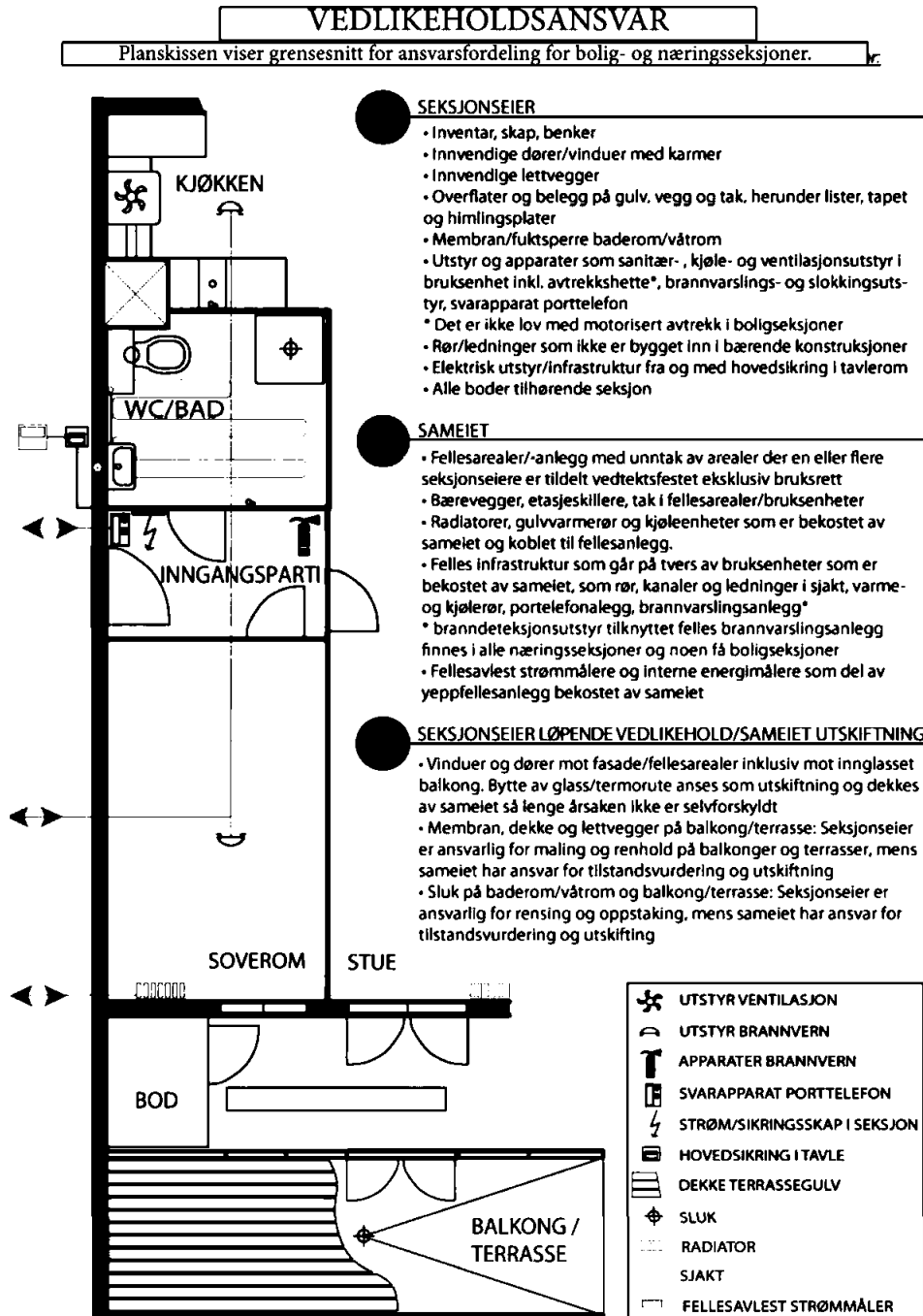
Overvåkning.

Vi har overvåkning i alle etasjer, søppelrommet og i andre fellesområder, som er oppført i medhold av lov. Utover en generell forebyggende effekt mot hærverk og hensettelse av avfall, gir dette styret en mulighet til å fremskaffe dokumentasjon når eventuelle uønskede hendelser har inntruffet.

Vedlikeholdsansvar

Alt innvendig vedlikehold i leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Ved vannlekkasje, skal den enkelte beboer/seksjonseier selv kontakte rørlegger. Plansjen nedenfor viser konkret hvilket ansvar som er ditt ansvar og hvilket som er Sameiets.



Vaktmestertjeneste og annet vedlikehold

Det er Rene Bygårder AS som er vår samarbeidspartner. Vaktmester vil ha to faste dager i uken og har da en fast gjøremålsliste.

Grønland Basar har et samarbeid med Christiania Bygg Prosjekt AS (CBP) som vil gi kunder av Rene Trapper AS og Rene Bygårder AS svært gunstige priser på alt av håndverkertjenester. CBP er total leverandør og kan utføre absolutt alt for deres sameie og borettslag fra maling, rehabilitering, rør, elektro, bytte av vinduer, dører mm. I tillegg til dette vil også samtlige av våre beboere få tilgang til den samme og svært gunstige samarbeidsavtalen med CBP om de har noe de ønsker å få utført i leilighetene sine. Dette kan dreie seg om alt fra små ting som å få hjelp til å henge opp et bilde, til mer omfattende arbeid og frem til total oppussing/rehabilitering av leilighetene. Det er gratis befarings og svært gunstige priser som grunnet denne arbeidsavtalen er lavere enn stort sett alle andre seriøse aktører på markedet.

Hvis noen beboere skulle ønske en gratis og uforpliktende befarings eller ønske mer informasjon om Christiania Bygg Prosjekt AS er kontaktinformasjonen deres følgende:

Telefon: 919 00 692

Email: kontakt@christianiaprojekt.no Web: www.christianiaprojekt.no

Renhold

Sameiet har Rene Trapper AS til å vaske fellesarealene. Dette er et søsterselskap til Rene Bygårder AS og vi har fått til en god avtale med dem. Vi tror at det vil forenkle sjekkrutiner hos oss og at et samarbeid mellom vaktmester og renhold er gunstig.

Rene Trapper har ansvaret for renhold av sameiets fellesarealer. Det vaskes to ganger i uken i vinterhalvåret og en gang i sommerhalvåret. I tillegg gjøres det boning og veggvask en gang i året, eller mer hvis det behøves. I tillegg har de ansvaret for at søppelrommene og kontainerne blir vasket. **Gi beskjed til styret hvis du ikke er fornøyd med renholdet.**

Styret vil sterkt henstille hver enkelt seksjonseier å holde fellesarealer ryddige og rene. Ikke **spytt snusen** din i heisen! Ikke **sett sko** utenfor døren din! Ikke sett **barnevogner** i gangen.

Ikke sett **stinkende søppelposer** i felles gang.

Spesielt har vi brukt mye tid og ressurser på holde søppelrom og bod arealer ryddige, herunder fjerne og samle opp søppel fra beboere som setter fra seg personlige ting i fellesarealet. Avfall utenom ordinært husholdningsfall er den enkelte beboers ansvar, og inngår ikke i renovasjonsabonnementet.

Styret arrangerer årlige Rusken-aksjon, hvor beboere kan kvitte seg med slikt avfall.

Utenom dette må den enkelte beboer selv sørge for å få denne typen avfall til miljøstasjon.



Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er **ikke** under noen omstendighet tillatt å **"lufte" dyr på fellesterrassene** i 3. og 7. etg.

Hunder skal til enhver tid holdes i bånd eller bæres i sameiets fellesarealer når de skal ut eller inn til leilighet. Eier av dyr er ansvarlig for eventuelle 'uhell' og det forutsettes at det tørkes og vaskes så raskt som mulig når disse inntreffer.

Parkering

Det er garasjeanlegg i sameiets kjeller, og det er mulig å leie parkeringsplass på månedsbasis her. Kontakt TimePark for avtale. Det er ellers mulig å benytte gateparkering eller offentlige parkeringshus ved Grønlands Torg.

NextGenTel

Avtalen vi nå har med NextGenTel gir alle en 100Mbps internettlinje betalt over felleskostnadene. Hver enkelt leilighet bestemmer om de vil ha TV pakke som koster ekstra.

Brannsikring/ Brannsikringsutstyr

Vi har avtale med Norsk Brannvern.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat.

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. Styret har inngått et samarbeid med Norsk Brannvern AS, og teknisk rådgiver David Gulbrandsen. Mange leiligheter valgte å bytte over fra vannslange under vasken til brannslukningsparat. Det er lurt.

Inne i leilighetene sitter det brannmeldere som går i sløyfe til alle beboere. Styret presiserer at sabotasje av disse brannmeldere (frakopling, tildekking, hærverk etc.) vil medføre at seksjonseier blir erstatningspliktig for alle kostnader som måtte oppstå. Det vil i slike tilfeller ilegges seksjonseier en gjenopprettelsesavgift på minimum **7.000,-**. **Styret vil i hvert enkelt tilfelle i tillegg vurdere politianmeldelse.**

Hold rømningsveier fri for barnevogner, sko og annet personlige ting.

Rømningsveier inkluderer korridorer og trapper.

Det er strengt forbudt å sette personlige ting på utsiden av døren din.

Barnevogner skal stå inne i leiligheten, i sykkelboden eller under trappen i kjeller til høyre for heisen.

Ved overtredelse vil vaktmester flytte gjenstander ned i kjelleren. Det være seg barnevogner eller andre ting som sperrer i korridoren ved en flukt.

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, vannrør og fellesarealet. 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. Vi har inngått et samarbeid med Boalliansen og der har styret hatt representanter som har vært på HMS kurs.

Energimerking

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

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en **underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan**, måler radonkonsentrasjonen. For mer informasjon: <https://www.nrpa.no/temaartikler/89997/radon-i-utleieboliger>

Nøkkel- og callingsystem

Nøkkel/brikke systemet er fra Aptus via Vrio Lås & Nøkkel AS i Christian Kroghsgt. 2. Dere kan bruke app for å åpne. Brukernavn og passord er felles for hver leilighet. Se skilt i inngang. Brukernavn og passord får dere av styret. Viktig at nye beboere melder sin ankomst til styret for å bli registrert dør/brikkesystemet.

Heisene

Det oppfordres til å være forsiktig med vegger og dører når store gjenstander flyttes inn og ut av heisene. Husk at det er dyrt å få heisreparatører. Mange reparasjonskostnader, betyr høyere felleskostnader.

Fellesarealene

Takterrassen er populær, og mange bruker de utearealene. Det er gledelig å se at folk er flinke til å rydde opp og ta med seg søppel.

Vi har begynt så smått å planlegge et overbygg/pergula i 7. etasje, slik at vi kan nyte utsikten og frisk luft selv om det regner. Vi vil ikke prioritere dette i 2021, da vi må vente å se hva som skjer med de tunge hellene og ev. nye lekkasjer.

Bodområdene og sykkelbodene har fått LED lys som lyser betraktelig bedre enn før.

Fellesdører inn til korridorene har fått montert magnet som holder dørene åpne. Dette for å spare dørpumper og dørhåndtak som måtte skiftes ofte, samt at det blir bedre sirkulasjon av luft i korridorene.

Styret har bestilt og fått en **vedlikeholdsplan** for bygget som rettleder oss i forhold til byggets alder, hva som må gjøres og vår økonomi.

Terrasse i 3. etg.

Vi har en fin platting, hva kan vi bruke den til?

Ventilasjon

Vi har fått nye ventilasjonsleverandør og laget en service avtale med Bryn Bygg-klima. De skal rutinemessig ta en årlig befaring for å bytte ut de motorene til viftene til hver leilighet som ikke virker.

Gi beskjed om du har ventilasjon som ikke virker!

Hvis du har satt inn galt type vifte i leiligheten vil ikke utsuging virke. derfor er det viktig at du sjekker.

1. Har du hybel leilighet, må du sjekke om det er kullfilter eller via viftesystemet. Ulik avtrekk på forskjellige hybler.
2. For vanlig leilighet: Dere **SKAL HA** en kjøkkenhette som har en innebygd trafo. **IKKE** en kjøkkenventilator med egen motor.
For å sette inne en slik trafo, må dere kontakte elektriker..

Økonomi

Økonomien til sameiet er god. Postene drift og vedlikehold, Energi/fyring, samt Kommunale avgifter utgjør omtrent to tredjedeler av våre kostnader. De to førstnevnte kan også variere fra år til år, og de kan også til dels være vanskelige å budsjettere godt. Derfor varierer både budsjettet og felleskostnadene fra et år til et annet. Og i enkelte år fører det til at regnskapet går fra pluss til minus, eller omvendt.

2020 var et slikt år, og 2021 vil trolig også være et slikt år. Mens 2020 hadde lave strømpriser og en varm vinter, har 2021 startet med normalt høye strømpriser og relativt kalde perioder. De lave fjernvarmekostandene i 2020 er hovedårsaken til overskuddet det året, og er også hovedårsaken til at felleskostnadene i 2021 gikk ned i forhold til 2020. Dersom fjernvarmekostnadene våre i 2021 blir som et normalår, vil det sannsynligvis føre til at felleskostnadene for 2022 går opp igjen.

Grunnen til denne «jo-jo-budsjetteringen» skyldes at fjernvarmekostnadene deles etter brøk mellom bolig og næring, mens drift og vedlikehold deles etter brøk kun på boligsiden. Noe som betyr at vi ikke kan bruke det som er for mye innbetalt på fjernvarme til vedlikehold, og omvendt.

I budsjettet for 2021 har vi lagt opp til at kostnadene som kun fordeles mellom boligene vil øke, mens kostnadene som fordeles på alle (bolig og næring) går ned. Selv om alle har lavere felleskostnader i 2021 enn i 2020, er den prosentvise endringen større for næring enn for bolig. Hva som skjer med budsjettet for 2022 er for tidlig å si noe sikkert om, men vi forventer at felleskostnadene vil være minst like høye i 2022 som i 2020.



VEDTEKTER

For eierseksjonssameiet Grønland basar org. nr. 989 776 843

Vedtatt på årsmøtet 10. april 2019. Erstatte vedtekter vedtatt på stiftelsesmøtet 8.februar 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Grønland basar. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 17.03.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 74 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 230, bnr. 333 i Oslo kommune.

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

- bod
- uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2-2 Godkjenning av leietager

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Bestemmelsen i vedtekter punkt 2-2 gjelder kun for 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. Styret kan også gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 56 parkeringsplasser i fellesarealet i byggets kjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Nedenstående seksjoner har evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser/område i henhold til opprinnelig kjøpskontrakt og fordelingsliste:

Seksjon 67 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 13

Seksjon 69 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 14

Seksjon 70 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 11

Seksjon 73 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 12

Seksjon 75 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 1

Seksjon 76 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 2

Seksjon 77 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 3

Seksjon 78 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 4

Seksjon 79 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 5

Seksjon 80 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 6

Seksjon 81 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 7

Seksjon 82 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 8

Seksjon 83 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 9

Seksjon 84 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 10

Seksjon 65 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene fa og med 15 til 56

(2) Seksjonseier kan i sin eiertid fritt fremleie sin bruksrett til parkeringsplass.

(3) Seksjonseier kan utelukkende selge sin bruksrett til parkeringsplass til en annen seksjonseier eller som del av salg av seksjonen.

4) Boligseksjonseiere nummer 1-74 har lik tinglyst rett til leie av inntil 19 parkeringsplasser til markedsmessige vilkår på eiendommen Gnr. 208 Bnr. 898 (Christian Kroghs gt. P – hus).

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass, dennes leietager eller en i disses husholdning nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende kreve å få byttet til selv en av fellesarealets tilrettelagte parkeringsplasser.

(2) De fire tilrettelagte parkeringsplassene er de parkeringsplasser som i medhold av Plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for personer med funksjonsnedsettelse. Hvilke plasser dette gjelder, fremgår av byggetillatelsen.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Kostnader forbundet til oppgradering og vedlikehold av felles strømanlegg (hovedtavle, lastbalanserer, e.l.) som utløses grunnet ladebehov fordeles likt mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsanlegget.
- (3) Ladepunktet skal være fastmontert og dedikert lading av elbil, helst med Type 1 eller Type 2 og med enten fast eller løs kabel. Lading fra dedikert husholdningskontakt (Schuko) kan tillates dersom dette er nødvendig. Lading fra andre, ikke-dedikerte, husholdningskontakter er ikke tillatt.
- (4) Maksimal ladestrøm per ladepunkt er 16A.

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 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 karm
 - 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/balkong 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 hæverket.
- (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.

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

6-1 Felleskostnader og seksjoner

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter de regler som fremgår av punkt 6-1-1, 6-1-2, 6-1-3, 6-1-4 og 6-1-5.

I det følgende er "Næringsdelen" definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse. "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

6-1-1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis (er) som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt- og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
 - Kostnader til belysning av fellesarealer i næringsdelen.
 - Vedlikehold, fremtidig reparasjon og eventuell utskiftning av alle takflater på de gamle bygningene langs Tøyengata, herunder på samme måte også overlys over basarhallene i 3. etasje.
 - Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Vedlikehold av alle takflater i boligdelen, herunder også felles takterrasser i 3. og 7. etg.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

- Kostnader til felles internettforbindelse
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

6-1-4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Byggforsikring
- Oppvarming
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer, herunder også nedkjøringsrampe til garasjeport, fordeles med 20 % på bolig og 80 % på næring.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører.

6-1-5 Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser i fellesareal

Drift og vedlikehold av dette fellesareal, herunder port, belysning og renhold, skal fordeles likt mellom de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.

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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og fordelingen av innbetalingen mellom seksjonseierne følger de felleskostnadsreglene som aktuelle for formålet.

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 sameiebrøk

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets kompetanse

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Et av medlemmene skal representere næringsdelen. Det skal velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styret velger selv nestleder.

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

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

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

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

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

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 hverken styrelederen eller nestleder til stede, 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, er møtelederens stemme utslagsgivende. 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 tyve 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
 - velge valgkomite på tre eller flere medlemmer
 - 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

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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 resekjonering 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 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 opptrer 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 regnskapsførsel. 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

Vedtatt på ordinært sameiermøte 17. april 2007.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Grønland Basar utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere. Seksjoner er ansvarlig for at leietaker er gjort kjent med husordensreglene og andre relevante forhold.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Skade og/eller kostnader på eiendommen som er påført av beboere eller besøkende til beboere, vil bli forfulgt, evt. politianmeldt og belastet den enkelte seksjonseier.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på felles takterrasse og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.



- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Ved bruk av utendørs fellesarealer anmoder styret at alle rydder etter seg og tar med evt. søppel. Hold fellesarealene rene og pene, så det blir triveligere for alle.
- 2.4. Ved lek i sandkasse bes det om at en ikke kaster/strør sand øvre deler av fellesområdene. Det er ikke lov å ta med sand inn i gang/korridor og heis. Sand innendørs vil medføre økte renholdskostnader og økte vedlikeholdskostnader på heisanlegg. Eventuelle kostnader vil bli belastet den seksjonseier det gjelder.
- 2.5. Det er ikke tillatt å leke med utendørs vannkran på felles takterrasse.
- 2.6. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men tas hånd om av hver enkelt. På grunn av brannforskrifter er det ikke lov å ha søppelbøtter i oppgang. Styret ber om at samtlige beboere tar ansvar for sin post og evt. tar kontakt med Posten for å få klistremerke "Uønsket reklame" satt opp på sin kasse.
- 2.7. Det skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander på balkonger/terrasser, ganger, trapper og lignende. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall i fellesområder. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.8. Lek og annen støyende atferd er ikke tillatt i trappeoppgang, korridor, heis, innendørs fellesarealer eller garasje.
- 2.9. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.10. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede.
- 2.11. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.



3. BALKONG/TERRASSE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong/terrasse som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkong/terrasse.
- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkong/terrasse. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkong/terrasse eller fra vinduer. Tepper skal ristes på felles takterrasse.
- 3.3. Lufing av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4. Det er tillatt å grille på balkong/terrasse med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseendet herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong/terrasse er ikke tillatt.
- 3.7. balkong/terrasse skal ikke benyttes som lagerplass eller lignende og generelt fremstå ryddig og ordentlig for øvrige beboere og besøkende.

4. LEILIGHETER

- 4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 4.2. Brannslange som er montert i kjøkkenskap under oppvaskbenk er kun ment å bruke i en nødssituasjon. Det er med andre ord ikke lov å bruke brannslange til å vanne blomster i veranda/balkongkasse eller til å spyle veranda.
- 4.3. Rensing av avløpsrør og koblinger må utføres på en slik måte at disse ikke ødelegges.

5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det er ikke lov å bruke vaskemaskin og tørketrommel etter kl. 23.00 og frem til kl.07.00. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i



leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongen/terrasse vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslag i god tid.
- 5.4. Av hensyn til trappevask og generell ankomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler, barnevogner etc. kan plasseres i sportsbod.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om beplantning, møbler på fellesområder og det ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndag og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, og av den type som styret bestemmer. Styret er behjelpelig med dette.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE

- 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.



8. SØPPEL

8.1. Husholdningsavfall:

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med "Søppelavfall" i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Papiravfall:

Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med "Papiravfall" i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8.4. Forsøpling av fellesarealer:

Forsøpling av fellesareal bøtelegges med minimum kr 500,-. Hensetting av gjenstander på fellesareal/ eller søppelrom bøtelegges med minimum kr 1000,-. Gjenstander hensatt på fellesarealer vil bli fjernet uten varsel. Styret er således ikke erstatningsansvarlig for fjernede gjenstander.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten forutgående varsel.

9.3. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i egen bod eller felles sportsbodkjeller. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.



11. DYREHOLD

- 11.1. Dyrehold er ikke tillatt, med mindre gode grunner taler for det, og ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

12. GARASJE

- 12.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.
- 12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l.).

13. Trygghet

- 13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.
- 13.3. Det er forbudt å på noen måte blokkere branndører i oppgangene eller låse de i åpen stilling.

14. MELDEPLIKT

- 14.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, etc. som kan ha betydning for andre seksjonseiere i sameiet. Ved fremleie er leietaker ansvarlig for å varsle seksjonseier om forhold vedrørende leiligheten som er av interesse.
- 14.2. Ved fremleie av leiligheten plikter seksjonseier å underrette styret om navn og kontaktinformasjon på ny leietaker, slik at styret kan komme i kontakt med vedkommende. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

15. ENDRINGER

- 15.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.



16. SANKSJONER

- 16.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet. Seksjonseier er således ansvarlig for de skader/belastninger som leietaker påfører boligsameiet og dets beboere. Eventuelle klager, økonomiske krav etc. rettes til seksjonseier.
- 16.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret illegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier/leietaker ikke har fjernet fra fellesområder, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 16.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, reparasjoner, megling, telefonutgifter etc.