



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 780  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GLASSVERKET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 034 451	2 826 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 034 451</b>	<b>2 826 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		2 601 414	2 303 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 694 976</b>	<b>2 397 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>339 475</b>	<b>429 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 475	2 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 475</b>	<b>2 872</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 475</b>	<b>2 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>342 950</b>	<b>432 663</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>342 950</b>	<b>432 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>342 950</b>	<b>432 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 951	432 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>342 951</b>	<b>432 663</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		166 245	155 801
Sum fordringer		166 245	155 801
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 662	1 461 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 662	1 461 491
Sum omløpsmidler		1 975 907	1 617 292
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 975 907</b>	<b>1 617 292</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 841 785	1 498 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 841 785</b>	<b>1 498 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 841 785</b>	<b>1 498 834</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 921	35 234
Annen kortsiktig gjeld		39 201	83 223
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 122</b>	<b>118 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 122</b>	<b>118 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 975 907</b>	<b>1 617 291</b>



## Årsmøte 2021

Glassverket Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Glassverket Boligsameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6867>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forberedelse for dørautomatikk
6. Tiltak mot sjøfugl
7. Øke antall styremedlemmer
8. Låsesystem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Glassverket Boligsameie**

Torkel Mathias Jodalen

Turid Steen Bjørli

Odd Bjarne Wigum



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Turid Steen Bjørli velges.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2020.pdf
2. Fond for nødvedlikehold.pdf
3. 6867 Resultatregnskap 31.12.2020 per avdeling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torkel M. Jodalen	Glassverket 71
Styremedlem	Turid Steen Bjørli	Glassverket 59
Styremedlem	Odd Bjarne Wigum	Glassverket 65

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Glassverket Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner samt garasje-/bodanlegg med 114 P-plasser og 134 boder. Glassverket Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 815 780, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Glassverket 57-71  
(kun Oddetall)  
Glassverket 71U  
(garasje-/bodanlegg)

Gårds- og bruksnummer :  
1 3741 og 3865

Sameiet eier og driver også gasstank (propan) beliggende på gnr. 1, bnr. 3783.

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 noen grad.

Glassverket Boligsameie 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 Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av begrenset møtevirksomhet grunnet smittevernrestriksjoner. Driften av sameiet har imidlertid gått som normalt.

Henvendelser fra beboere har vært besvart fortløpende gjennom hele året. De fleste



seksjonseiere er genuint interessert i at Glassverket skal være et godt sted å bo, med gode tekniske kvaliteter på bygg og installasjoner. Styret ønsker spesielt å takke involverte beboere for innsatsen med utvelgelse av Jeløy-motiver til utsmykning av trappeoppgangene.

Styret opplever det som positivt at stadig fler nå synes å engasjere seg i sameiets videre utvikling. Dette lover godt for valg av nytt styre på det kommende årsmøtet.

Oppgradering av brannalarmanlegget ble vesentlig forsinket og ikke ferdigstilt før senhøsten 2020. Nødvendig langtidstesting og feilretting ble utført i januar 2021, og anlegget kan nå betraktes som fullt operativt. Integrasjon mot heiser er ikke gjennomført, det forventes at tilbud om dette vil foreligge i løpet av våren 2021.

Låseprosjektet som ble vedtatt av årsmøtet i 2020 har ikke blitt gjennomført. Brannalarmanlegget som nå er ferdigstilt har vært en nødvendig forutsetning for å ivareta rømningsveier fra garasje-/bodanlegg ved integrasjon med nytt låsesystem. Arbeidet kan nå gå videre med å innhente reviderte tilbud for iverksettelse av dette prosjektet.

Det er mottatt fullt forsikringsoppgjør for lekkasjeskade i Glassverket 65, omtalt i fjorårets årsrapport.

Vakthold utført av Securitas har gjennom det siste året vært en positiv opplevelse. Det utføres vakthold på området og i garasje-/bodanlegget, og styret mottar informasjon om avvik i form av ulåste dører, innbruddsforsøk og blokkerte rømningsveier. Det er urovekkende at beboere i alt for stor grad blokkerer låsemekanismer og inngangsdører i åpen posisjon, med fri tilgang for hvem som helst. Styret anbefaler at vaktholdet i regi av Securitas videreføres, og har lagt inn dette som en kostnad i budsjettforslagene for drift av hhv. garasjeanlegg og boligbygg også for 2021.

Det er foretatt en oppgradering av deler av uteområdene. Dette arbeidet er planlagt videreført i 2021, med en etterlengtet re-asfaltering av områder med oppsprukket asfalt samt asfaltering av «postveien» nord på området.

Det er i perioden 2018-2020 gjennomført tiltak for energibesparelse i fellesarealer, primært som resultat av utskifting av lysarmaturer fra tilårskommen konvensjonell belysning til LED-belysning. Årlig energibruk i fellesarealer er som resultat av dette redusert med i overkant av 63.000 kWh sammenlignet med 2017.

Årsmøtet vedtok i 2020 å prøve ut tiltak for avvisning av sjøfugl fra takene. Det er vanskelig å konkludere om tiltakenes faktiske effekt. Fuglene legger reder uavhengig av nærhet til «propeller». Synet på hvorvidt tiltakene bør skrotes, videreføres eller utvides, varierer. De fleste beboere synes å være lite engasjert i forholdet, og ytterligere investeringer i tiltak må følgelig vurderes nøye. Styret har budsjettert med videreføring av utplassering av «måkeskremmere» i samme antall som i fjor.

Av øvrige arbeidsoppgaver for styret gjennom det siste året, nevnes:

- Vedlikeholds- og utbedringsoppgaver:
  - Lekkasjer og råttent treverk rundt vinduer på sør- og nordvendte fasader.
  - Brannsikring av avtrekksventilasjon for avfallsrommet.
  - Preventiv utbedring av nordre nedløp fra tak, Glassverket 65.

- Kommunikasjon med NAV ang. nye krav til dokumentasjon av branndører før montering av dørautomatikk. Styret fremmer i sakens anledning et forslag for årsmøtet.
- Styret gjør oppmerksom på at vedlikeholdsbehov som omtalt i sak nr. 7 til årsmøtet i 2020 ikke er ivarettatt. Dette ihht. årsmøtets avgjørelse. Detaljer om forholdet er tilgjengelig for innloggede brukere på [www.gvbs.no](http://www.gvbs.no) – søk etter «pussfasade».

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 034 451,-.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning private el-uttak i garasje, viderefaktureringer og utbetaling fra forsikring i forbindelse med vannskader.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 694 976.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 342 951 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 1 841 785.

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.

Styret gjør oppmerksom på at vedtak på forrige årsmøte, omhandlende nytt låseanlegg, ennå ikke er gjennomført. Beløpet som ble avsatt til dette formålet, kr 400.000, er ennå ikke anvendt.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

#### **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 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Glassverket Boligsameie.

### **Lån**

Glassverket Boligsameie 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Glassverket Boligsameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Glassverket Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 342.951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

10 av 45

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ALPHA REVISJON AS

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

## Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 45

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**GLASSVERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988 815 780, KUNDENR. 6867**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 911 948	2 760 318	2 940 000	2 982 000
Andre inntekter	3	122 503	72 508	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 034 451</b>	<b>2 832 826</b>	<b>2 940 000</b>	<b>2 982 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 562	-11 562	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-111 595	-93 543	-142 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-194 010	-57 710	-12 000	-45 000
Kontingenter		0	0	-4 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 048 861	-1 411 829	-1 555 700	-805 000
Forsikringer		-120 346	-97 293	-100 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-276 307	-201 842	-210 000	-191 000
Energi/fyring	10	-320 606	-176 231	-248 000	-234 000
Andre driftskostnader	11	-521 188	-262 899	-310 100	-594 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 694 976</b>	<b>-2 403 036</b>	<b>-2 675 800</b>	<b>-2 215 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>339 476</b>	<b>429 791</b>	<b>264 200</b>	<b>767 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 475	2 872	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 475</b>	<b>2 872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>342 951</b>	<b>432 663</b>	<b>264 200</b>	<b>767 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		342 951	432 663		



**GLASSVERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988 815 780, KUNDENR. 6867**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 183	15 776
Forskuddsbetalte kostnader		162 755	143 045
Andre kortsiktige fordringer	13	2 307	0
Driftskonto OBOS-banken		812 662	83 216
Driftskonto OBOS-banken II		634 726	0
Sparekonto OBOS-banken		306 819	0
Innestående i andre banker		55 455	1 378 275
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 975 907</b>	<b>1 620 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 975 907</b>	<b>1 620 311</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL</b>			
Andel bolig	1	2 058 196	1 498 834
Andel garasje	1	-216 411	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 841 785</b>	<b>1 498 834</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 287	86 243
Leverandørgjeld		94 921	35 234
Annen kortsiktig gjeld	14	7 914	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 122</b>	<b>121 477</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 975 907</b>	<b>1 620 311</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 02.02.2021  
Styret i Glassverket Boligsameie

Torkel M. Jodalen /s/

Turid Steen Bjørli /s/

Odd Bjarne Wigum /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**EGENKAPITAL**

Egenkapitalen har tidligere år blitt bokført under ett. Fra og med i år vil egenkapitalen splittes mellom bolig og garasje, for å tydeliggjøre resultatet per avdeling.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 146 968
Garasje/bod	278 682
Akonto gass	194 652
Nødvedlikeholdsfond	172 848
Parkering/bod	135 198
Bod	29 388
Andel av eiendomsskatt	8 740
Velforening	3 600
Gassavregning	-71 418
Avregning el-bil	13 290
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 911 948</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerings tilsyn gassanlegg	1 856
Utbetaling fra Codan forsikring i forbindelse med vannskade	106 052
Avregning el-bil	14 594
Opprydning reskontro	1
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>122 503</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 562
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 562</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 82 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 863
OBOS Prosjekt AS	-104 108
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 922
Andre konsulentonorarer	-30 118
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-194 010</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-207 555
Drift/vedlikehold elektro	-85 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 094
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-293 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 977
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 607
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-7 703
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 048 861</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 616
Kommunale avgifter	-267 691
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-276 307</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 166
Andre fyringskostnader	-240 441
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-320 606</b>

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

Lokalleie	-3 050
Container	-5 544
Driftsmateriell	-2 662
Lyspærer og sikringer	-299
Vaktmestertjenester	-208 308
Vakthold	-94 889
Renhold ved firmaer	-166 101
Andre fremmede tjenester	-10 998
Trykksaker	-2 308
Andre kontorkostnader	-13 924
Porto	-3 275
Kontingenter	-4 283
Bank- og kortgebyr	-3 547
Velferdskostnader	-2 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-521 188</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 287
Renter bank	82
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 315
Andre renteinntekter	223
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 475</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skyldig el-bil 2020, innbetales i 2021	2 307
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 307</b>



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember 2020 betales i 2021) -7 914

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-7 914**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Parkering

Parkeringsplassene på hellelagte områder sør av Glassverket 63 og 71 – begge innenfor kommunalt forau – er forbeholdt parkering for hjemmesykepleien/kommunale hjemmetjenesters uniformerte tjenestebiler samt for leverandører til sameiet. Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere, gjester eller flyttebiler.

Flyttebil (maksimalt 7.5 tonn) kjører inn på området via bom fra Cort Adelers gate. Flyttebil og flyttegods skal ikke under noen omstendighet anbringes slik at disse hindrer ferdsel gjennom garasjeanlegget, manøvrering inn/ut fra parkeringsplasser eller tilgang til sportsboder.

### Nøkler og navneskilt

Rutiner for nøkkelbestilling og informasjon om utforming/bestilling av navneskilt finnes på sameiets beboerportal [www.gvbs.no](http://www.gvbs.no).

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2278049. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Skader meldes inn via styret. Oppstår det antatt forsikringsdekket skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje samt manuelt slukkeutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Forskriftsmessig utstyr var å finne i alle seksjoner ved overdragelse fra utbygger. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, skal sameier forestå umiddelbar utbedring av dette.

Brannsikringsutstyr i innvendige fellesområder inkl. garasje-/bodanlegg inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Nettsted**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [gvbs.no](http://gvbs.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.



## Resultatrapport garasje 2020 GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

	GA6867
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>	
INNKR. FELLESKOSTN.	422 620
ANDRE INNEKTER	16 450
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>439 070</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	
PERSONALKOSTNADER	
STYREHONORAR	
REVISJONSHONORAR	
FORR.FØRERHONORAR	
KONSULENTHONORAR	-15 750
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 516
FORSIKRINGER	-20 985
KOMMUNALE AVGIFTER	-8 616
ENERGI / FYRING	-37 645
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-172 402
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-710 914</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-271 844</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>	
FINANSINNEKTER	21
FINANSKOSTNADER	
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>21</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-271 823</b>
Inngående saldo bank, garasje	55 433
Resultat garasje 2020	- 271 823
Sum saldo egenkapital garasje pr. 31.12.20	- 216 390



**FOND FOR NØDVEDLIKEHOLD**

Inngående saldo pr. 01.01.2020		475 884,00
Tilførte midler i 2020	Tilført kr 172.848, renter kr 189	173 037,00
Utgifter i 2020		-52 641,00
<b>Utgående saldo pr. 31.12.2020</b>		<b>596 469,00</b>

<b>Leverandør</b>	<b>Forhold</b>	<b>Tidspunkt</b>	<b>Beløp</b>
OBOS Prosjekt	Reparasjoner tak, Gv. 65 nord	06.2020	8 716,00
Torbjørn Lemtun AS	Reparasjoner tak, Gv. 65 nord	06.2020	43 925,00

**Totalt** **52 641,00**



6867 - GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	GA6867	BO6867	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	422 620	2 489 328	2 911 948
ANDRE INNTEKTER	16 450	106 053	122 503
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>439 070</b>	<b>2 595 381</b>	<b>3 034 451</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	0	-11 562	-11 562
STYREHONORAR	0	-82 000	-82 000
REVISJONSHONORAR	0	-8 500	-8 500
FORR.FØREHONORAR	0	-111 595	-111 595
KONSULENTHONORAR	-15 750	-178 260	-194 010
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 516	-593 345	-1 048 861
FORSIKRINGER	-20 985	-99 361	-120 346
KOMMUNALE AVGIFTER	-8 616	-267 691	-276 307
ENERGI / FYRING	-37 645	-282 961	-320 606
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-172 402	-348 786	-521 188
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-710 914</b>	<b>-1 984 061</b>	<b>-2 694 976</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-271 844</b>	<b>611 320</b>	<b>339 476</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNTEKTER	0	3 475	3 475
FINANSKOSTNADER	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>0</b>	<b>3 475</b>	<b>3 475</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-271 844</b>	<b>614 795</b>	<b>342 951</b>



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 82 000,-

Sak 5

### **Forberedelse for dørautomatikk**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

NAV Hjelpemiddelsentral har tidligere montert dørautomatikk («døråpnere») på et antall branndører i sameiet, i hovedsak mellom trappeoppganger og garasjeanlegg. Utstyret stilles til rådighet så lenge dokumentert behov vedvarer.

Nye dokumentasjonskrav og en dørprodusent som ikke ønsker å utarbeide tilleggs-dokumentasjon for eksisterende dører gir opphav til en fastlåst situasjon for de av våre seksjonseiere som har behov for dørautomatikk. NAV dekker ikke kostnader til montering av nye branndører med tilstrekkelig dokumentasjonsnivå. NAV krever også etablering av nødstrømforsyning for dørautomatikk, noe som heller ikke dekkes.

Nye branndører og nødstrømforsyning må følgelig dekkes av den enkelte beboer eller av sameiet. Styret ønsker at årsmøtet fatter vedtak om hvem som skal bære kostnaden.

Det er pr. februar 2021 fire dørpar, dvs. åtte dører, som evt. må byttes. Konkret søknad om dørautomatikk foreligger for én oppgang, men styret anser det som sannsynlig at flere vil få behov for dørautomatikk de kommende årene. Styret fremmer følgende forslag:

- Samtlige åtte dører som p.t. ikke har montert dørautomatikk, byttes for sameiets regning. Opplegg for nødstrømforsyning etableres for sameiets regning når søknad om NAV-finansiert dørautomatikk er innvilget.
- Dersom allerede etablert dørautomatikk (etablert før 2021) fjernes og det senere oppstår behov for nymontering som krever tilsvarende dokumentasjon og nødstrømforsyning, dekker sameiet disse kostnadene.

Det er ikke innhentet konkrete tilbud, men gitt de uforpliktende overslag som har fremkommet, vil nødvendige arbeider for åtte branndører medføre en antatt kostnad på rundt kr 200.000.

### **Styrets innstilling**

Forslaget støttes i den form det er fremlagt ovenfor.

### **Forslag til vedtak**

- Samtlige åtte dører som p.t. ikke har montert dørautomatikk, byttes for sameiets regning. Opplegg for nødstrømforsyning etableres for sameiets regning når søknad om NAV-finansiert dørautomatikk er innvilget.
- Dersom allerede etablert dørautomatikk (etablert før 2021) fjernes og det senere oppstår behov for nymontering som krever tilsvarende dokumentasjon og nødstrømforsyning, dekker sameiet disse kostnadene.



Sak 6

**Tiltak mot sjøfugl**

**Forslag fremmet av:** Carl F. Gjerdrum, Stein E. Karlsen, Gro Larsgaard

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

**Styrets innstilling**

Forslaget støttes ikke.

**Forslag til vedtak**

Forslaget til beboer angående tiltak mot sjøfugl støttes

**Vedlegg**

1. Forslag for årsmøte 2021 måker.pdf
2. Styrets innstilling - tiltak mot sjøfugl.pdf



6867

Til styret i GVBS  
Fra Stein E. Karlsen/Gro Larsgaard/Carl F. Gjerdrum  
04.03.2021

Følgende forslag bes fremmet for årsmøtet 2021 den 5.april 2021

**Forslag:**

Årsmøtet godkjenner bruk av resterende bevilgning til måkeforebyggende tiltak, godkjent av Årsmøtet 2019 som ble avholdt 11.mars 2020. Gjenstående beløp av bevilgningen på kr. 100 000 er kr. 41 181. I tillegg bes årsmøtet godkjenne ytterligere kr. 5 000 fra årets budsjett til tiltaket.

**Begrunnelse:**

Forslag om «Tiltak mot sjøfugl/måker» ble i fjor vedtatt med en kostnadsramme på kr. 100 000, og med en «videreføring av dette inntil et senere årsmøte fatter vedtak om annet». Styret valgte således å gå til innkjøp av vindpropeller og «skremmeugler» som ble utplassert på takene før hekkesesongen i et forsøk på å forhindre etablering av måkereder. Kostnadene til dette har beløpet seg til kr. 58 819.

Bortsett fra uglene synes vindpropellene å ha hatt en effekt ved færre etablerte måkereder, men det kreves flere tiltak før årets måkesesong for å få til en markant bedring.

For å komme årets måkesesong i forkjøpet henvendte vi oss til styret for å høre hvilke planer de hadde for ytterligere tiltak, men de svarte med at de ikke ville foreta seg noe nå, de ville avvente en ev. behandling på det kommende årsmøtet. Derfor henvendte vi oss påny til styret og ba om tillatelse til å bruke de resterende ca. kr. 40 000 til innkjøp av ytterligere 40 propeller m/tilhørende fundamentplater, remser med 5 sett duepigge, innleie av lift m.m. for å kunne utplassere disse på takene sammen med fjorårets innkjøp. Kostnad for disse tiltakene er av oss beregnet til ca. kr. 42 600. Arbeidet med dette var tenkt utført på dugnad organisert av oss tre forslagsstillere. Styret avsto dette, og henviste på ny til en ev. behandling på kommende årsmøte selv om pengene allerede ble vedtatt bevilget i fjor og således ikke trenger nytt årsmøtevedtak for å kunne benyttes.

For å høre hva seksjonseierne i sameiet vårt mener om måkeproblematikken fortok vi en skriftlig spørreundersøkelse i oktober 2020. Vi fikk inn 27 svar, av 72 mulige. Av disse var 5 negative til å videreføre måkeforebyggende tiltak, mens 22 var positive, og flere ønsket å utvide tiltakene.

Vi er klar over at støy og tilgrising fra hekkende sjøfugl rammer beboere forskjellig i forhold til hvor man bor i sameiet. Lyd forplanter seg også forskjellig i forhold til boligens plassering. Derfor er noen mer plaget enn andre, og får ødelagt både hyggen ved å sitte ute på terrasser og verandaer, samt frarøvet nattesøvn gjennom hele hekketiden. Vi ser også alvorlig på all tilgrising av markiser og utearealer og mulighet for smitte i disse pandemitider.

Vi ber om at årsmøtet støtter vårt forslag.

Stein E. Karlsen Gro Larsgaard Carl F. Gjerdrum



## STYRETS INNSTILLING: TILTAK MOT SJØFUGL

Sjøfugl-problematikken har vært en gjenganger helt siden sameiet ble etablert. Det er videre et faktum at synet på problemet varierer. Enkelte føler seg sterkt plaget, mens andre ser på sjøfuglenes tilstedeværelse som en naturlig del av det å bo nær Oslofjorden. Styret deler ikke forslagsstillers bekymring for «*all tilgrising av markiser og utearealer og mulighet for smitte i disse pandemitider*». Enkelte forhold vil alltid være en naturlig konsekvens av det å ha bosatt seg nær sjøen.

Det er et faktum at sameiets fem tak er flate og attraktive redeplasser. Tilsvarende gjelder for et større antall tak i området.

Fjorårets prosjekt med «måkepropeller» på taket, har ikke medført noen definitiv konklusjon på hvorvidt dette var en suksess eller ei. Det ble observert redebygging og ruging også under de nevnte «propellene», noe som gir berettiget grunn til kritiske spørsmål. Andre oppfatter at situasjonen ble noe bedre enn tidligere år. Dette kan i like stor grad som tiltakene tilskrives tilfeldigheter og naturlige bestandsvariasjoner.

Forslagsstiller viser selv til sin beboerundersøkelse, som fikk en relativt laber oppslutning. Styret oppfatter at interessen for problematikken er såvidt liten at vi ikke kan anbefale ytterligere tiltak. Derimot anbefales oppfølging av fjorårets årsmøtevedtak, med gjentatt utplassering av allerede anskaffede «måkepropeller».

Styret anbefaler at forslaget ikke støttes.



Sak 7

**Øke antall styremedlemmer**

**Forslag fremmet av:** Carl F. Gjerdrum

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

**Styrets innstilling**

Forslaget støttes ikke

**Forslag til vedtak**

Øke antall styremedlemmer (og honorar) ihht. beboers forslag.

**Vedlegg**

1. Forslag for årsmøte 2021-styret.pdf

2. Styrets innstilling - antall styremedlemmer.pdf



Til styret i GVBS  
Fra Carl F. Gjerdrum  
03.03.2021

Følgende forslag bes fremmet for årsmøtet 2021 den 5.april 2021:

**Forslag:**

Styret i GVBS utvides fra dagens 3 medlemmer til 4 pluss varamann.  
Godtgjørelsen til styret økes fra dagens kr. 82 000 til kr. 110 000.

**Begrunnelse:**

Dagens styre består kun av 3 medlemmer. Vedtektenes §8 hjemler adgang til at styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

En rundspørring til nærliggende borettslag og sameier viser at alle har et styre på 4 til 6 medlemmer og en styregodtgjørelse langt over hva vi har. Uten å vite det med sikkerhet mener jeg at styregodtgjørelsen vår har stått fast i mange år, og ikke gjenspeiler det ansvar og den arbeidsmengden styret påtar seg.

Årsrapporten for 2019 under punktet «Styrets arbeid» viser hvilken arbeidsoppgaver styret jobber med gjennom året til beste for oss alle.

Jeg mener det er viktig at styrearbeid blir fordelt på flere enn 3 personer. Dette for at uenigheter og avgjørelser i små og store saker blir best mulig vurdert og diskutert. Det kan fort bli sånn i et 3-mannsstyre at den med de sterkeste meningene lett kan overprøve de to andre, og spesielt da hvis dette er formannen med sin dobbeltstemme. Dette sagt uten det uttrykker noen mistillit til det sittende styre som har driftet og forvaltet sameie vårt på en god måte gjennom det siste året.



#### STYRETS INNSTILLING: ØKE ANTALL STYREMEDLEMMER

Antall styremedlemmer ble på årsmøtet i 2007 redusert fra fire til tre. Saken var sist oppe til behandling på årsmøtet i 2015, hvor en seksjonseier fremmet forslag om at styret skulle bestå av hele fem styremedlemmer. Forslaget ble da nedstemt.

Styret ønsker å presisere at forslagsstillers oppfatning om «dobbelstemme» ikke medfører riktighet. Eierseksjonslovens § 56 regulerer dette. Lovteksten sier spesifikt: «*Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget*». Antall styremedlemmer er pr. d.d. tre, noe som gjør den aktuelle lovteksten lite relevant.

Forslagsstiller hevder at «*det kan fort bli slik i et tremannsstyre at den med de sterkeste meningene lett kan overprøve de to andre*». Styret reagerer på denne fremstillingen, og vi ser heller ikke at det er fremmet forslag som skal hindre tilsvarende problemstilling i et styre bestående av flere styremedlemmer.

Styret henviser til de argumenter som ble fremført i 2015. Tradisjonelt har det ikke vært noen kø av kandidater som ønsker å sikre seg en plass i boligsameiets styre, og omfanget av arbeidsoppgaver samt koordineringen av disse lar seg utmerket gjennomføre med dagens antall styremedlemmer.

Styret anbefaler at forslaget ikke støttes.



Sak 8

**Låsesystem**

**Forslag fremmet av:** Carl F. Gjerdrum

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

**Styrets innstilling**

Forslaget støttes ikke.

**Forslag til vedtak**

Forslaget til beboer angående låssystem vedtas

**Vedlegg**

1. Forslag - låsesystem.pdf

2. Styrets innstilling - låsesystem.pdf



6867

Til styret i GVBS  
Fra Carl F. Gjerdrum  
03.03.2021

Følgende forslag bes fremmet for årsmøtet 2021 den 5.april 2021:

**Forslag:**

Vedtak på fjorårets årsmøte under pkt. 5 Behandling av innkomne forslag, pkt. E:  
«Låsing garasjer/oppganger» oppheves.  
Nåværende åpning/lukking med garasjeportåpner beholdes inntil videre.

**Begrunnelse:**

Til ovennevnte tiltak ble det på fjorårets årsmøte bevilget en kostnadsramme på maks. kr. 400 000 til å finne en løsning for installering av kodebrikker. ev. en appbasert løsning for åpning av garasjeporter og adgangskontroll ved slusedørene inn fra garasjen. Jeg er redd at behandling av dette punktet gikk «over hode» på mange av møtedeltagerne. Dagens ordning med garasjeportåpner fungerer etter mitt syn godt nok. En overgang til smartere løsninger som krever bruk av smarttelefon vil for mange, og kanskje spesielt blant de eldre av oss, virke unødvendig «komplisert».

Adgangskontroll for å hindre uvedkommende i å ta seg inn i oppgangene via garasjen bør vurderes nødvendigheten av. Meg bekjent har vi ikke hatt episoder som skulle kreve dette tiltaket.

Åpning/lukking av garasjeporten fungerer idag godt med trykknappbrikken. Om dette systemet over tid skulle bli utdatert finnes det mange løsninger i «markedet» som ikke nødvendigvis må koste opp mot kr. 400 000. Smarte og moderne løsninger som for noen vil være «kjekt å ha» er ikke nødvendigvis det vi må ha, det enkleste er kanskje det beste for flertallet i sameiet vårt.

Å bruke kr. 400 000 av sameiets midler til ovennevnte tiltak er jeg sterkt i mot, og neste års styre anmodes om ev. å komme opp med langt rimeligere løsninger når tiden er moden for oppgradering/utskifting av garasjeportåpnerne.



## STYRETS INNSTILLING: LÅSESYSTEM

Saken har tidligere vært behandlet i 2008, hvor årsmøtet etter forslag fra seksjonseier fattet følgende vedtak: «*Styret gis mandat til å iverksette bestilling/montering av hensiktsmessig låsløsning*». Gjennom det påfølgende året ble det avklart at bl.a. rømningsforhold måtte ivaretas på tilfredsstillende vis. Styret gjorde da den vurderingen at saken på nytt måtte fremmes som årsmøtesak, da investeringene ville være såvidt store – kr 363.000 – at seksjonseiere på nytt måtte få uttale seg om saken. Årsmøtet i 2009 valgte å ikke ta denne investeringen, og saken ble avsluttet.

En annen seksjonseier fremmet saken for årsmøtet i 2020. Både forslaget og styrets innstilling er gjengitt i innkalling til fjorårets årsmøte. Årsmøtet ga sin tilslutning til forslaget, inkludert en kostnadsramme på kr 400.000. Tiltaket er imidlertid ikke gjennomført, da oppgradering av brannalarmanlegget måtte prioriteres før arbeid med låseanlegget kunne påbegynnes. Brannalarmanlegget er nå tilrettelagt for å ivareta rømningskrav ved fremtidig etablering av låseanlegg.

Styret ønsker i denne anledning å presisere at saken ikke dreier seg om «garasjeport» og «smarttelefoner». Tilgang til garasjeport er et av flere forhold som omfattes av låseprosjektet. Det vil uansett være ønskelig å ivareta de krav som pr. d.d. stilles for universell uforming.

Det er dokumentert at det har funnet sted et antall innbrudd i garasjeboder, hvor tilkomstvei har vært via byggenes hovedinnganger. Videre at innbrudd i postkasser har funnet sted som resultat av tilgang via garasje. Det er videre kjent at adgangskode til garasje/avfallsrom/hoveddører fort kommer på avveie samt at et større antall fjernkontroller til garasjen ikke kan redegjøres for og at dette systemet ikke har mulighet til å eliminere bortkomne fjernkontroller.

Styret anbefaler at fjorårets vedtak om etablering av låseanlegg blir stående, med en forventning om at dette gjennomføres i løpet av 2021. Styret anbefaler følgelig at det fremsatte forslaget ikke støttes.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg. Samtlige velges for en periode på to år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

##### **Torkel M. Jodalen**

Kjenner sameiet helt siden oppstarten. Har god oversikt over alle detaljer relatert til driften av sameiet.

##### **Stein E. Karlsen**

Var styremedlem i sameiet for noen år tilbake og kjenner godt til sameiets historie.

#### Valg av 4 Styremedlem Velges for 2 år

##### **Carl F. Gjerdrum**

Var styremedlem i sameiet for noen år tilbake og kjenner godt til sameiets historie.

##### **Torkel M. Jodalen**

Kjenner sameiet helt siden oppstarten. Har god oversikt over alle detaljer relatert til driften av sameiet.

##### **Stein E. Karlsen**

Var styremedlem i sameiet for noen år tilbake og kjenner godt til sameiets historie.

##### **Heidi Ottesen**

Heidi Ottesen, 59 år. Jeg har tidligere sittet i styret, Bergersborg borettslag. Flere år som tillitsvalgt i Utdanningsforbundet. Leder for barnehage og nå fagkoordinator i barnehage. Bodd på Glassverket siden 2013.

##### **Odd Wigum**

Har vært styremedlem i en årrekke, har i stor grad vært styrets kontaktperson overfor vaktmester og håndverkere. Føler at jeg bidrar med noe for sameiet.

#### Vedlegg

1. Gjeldende vedtekter Glassverket BS - mars 2020.pdf



## VEDTEKTER FOR GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

Fastsatt av konstituerende sameiermøte 15.08.2005.  
Sist endret på ordinært årsmøte 11.03.2020.

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er *Glassverket boligsameie*. Stiftelsesdato er 06.07.2005, org.nr. er 988 815 780.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene gnr. 1, bnr. 3741 samt gnr. 1, bnr. 3865 (tidl. 11/501) i Moss kommune, begge med fellesanlegg av enhver art. I tillegg inngår drift av gasstank beliggende på gnr. 1, bnr. 3783 samt administrasjon av P-plasser og sportsboder for eksterne rettighetshavere.

Sameiet består av 72 boligsseksjoner og 3 garasjeanlegg med tilsammen 114 parkeringsplasser og 134 sportsboder samt felles avfallsrom, regulert i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av bruksenheten med tilhørende P-plass(er) og sportsbod(er), samt til mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameierbrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og for eiendommen.

Korttidsutleie er begrenset til maksimalt 60 døgn pr. år.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og andre former for utvendig fastmontert sol-/vindskjerming (f.eks. markiser, utvendige persiener, levegger), endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Glassverket boligsameie. Endring i bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

De enkelte sameierne er forpliktet til å sørge for at terrasser/verandaer og utearealer beholder sin orden og sitt opprinnelige kvalitetspreg, og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Glassverket boligsameie. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser eller lagring av større gjenstander på terrasser/verandaer/utearealer.

Oppsetting av varmepumpe, varmeovn, parabolantenne eller annen innretning på fasade, tak eller terrasse/veranda er ikke tillatt uten styrets samtykke. Tilsvarende gjelder også for alle tiltak i utvendige fellesområder.

Det er ikke tillatt å henge gjenstander på utvendige gassrør.



### § 3

#### Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur for sameiet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameiere etter sameiebrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Felleskostnadene dekker ikke kommunal eiendomsskatt. Kostnader tilknyttet drift av garasjeanlegg er definert som særutgifter som likeledes mellom brukerne. Dette gjelder også for evt. kommunal eiendomsskatt for garasje-/bodanlegg på adressen Glassverket 71U. Evt. eiendomsskatt skal likeledes mellom bruksretthaverne til anleggets 114 P-plasser.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### § 4

#### Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inkludert tilleggsarealer, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med seksjonens sikringsskap. For ventilasjon regnes innvendig vedlikehold fra og med ventilatorenhet/vifte, uavhengig av dennes plassering. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for evt. gassinstallasjon løper fra og med forbruksmåler i utvendig målerskap. Vedlikehold/utskifting av svarapparat for porttelefon inne i leiligheten er seksjonseiers ansvar. Øvrige deler av porttelefonanlegget er sameiets ansvar.

Seksjonseiere med gasspeis pålegges for egen regning å utføre kontroll av denne hvert år. Eventuelle mangler og feil som avdekkes i forbindelse med kontroll skal snarest utbedres for seksjonseiers regning. Melding om feil/mangler skal gis både til seksjonseier og til styret. Styret velger leverandør av kontrolltjeneste og vil i størst mulig grad søke å tilrettelegge for en rimelig og fleksibel kontrollordning. Ved manglende utført kontroll av gasspeis, innen gitt tidsfrist, vil autorisert gassrørlegger kunne tilkalles for å stenge av gasstilførselen til den aktuelle eierseksjon. Dette vil utføres for seksjonseiers regning.

Ved vannlekkasje fra VV-bereder, oppvaskmaskin eller andre enheter inne i eierseksjon, skal styret informeres. Dersom utbedring blir nødvendig, benyttes sameiets byggforsikring. Forsikringens egenandel, alternativt kostnader i forbindelse med utbedring dersom denne er mindre enn forsikringens egenandel, belastes seksjonseier.

Vedlikeholdsbehov som skyldes åpenbar feil eller uaktsom bruk av installasjoner som normalt inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, vil bli belastet seksjonseier.

### § 5

#### Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute samt inngangspartiet skal holde en god standard.

Vedlikeholdsbehov som skyldes åpenbar feil eller uaktsom bruk av installasjoner som normalt inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, vil bli belastet seksjonseier.



## **§ 6** **Nødvedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Nødvedlikeholdsfond er etablert etter vedtak på ordinært sameiermøte den 27.04.2016, med følgende retningslinjer:

- Fondet dekker utbedring av skade som ikke dekkes av sameiets byggforsikring, eksempelvis ved lekkasje av regn-/smeltevann gjennom ytre tak, totalt sammenbrudd på heisinstallasjon, byggenes elektriske hovedtavle, m.m.
- Fondet skal ikke dekke forhold som forventes dekket av seksjonseiers innboforsikring. Fondet er ikke en erstatning for innboforsikring. Skade på innbo dekkes ikke.
- Ved utbedring av ikke-forsikringsdekket skade i eierseksjon, dekkes tilbakeføring til opprinnelig levert standard. Styret vil i samarbeid med berørt(e) seksjonseier(e) innhente tilbud på arbeidets omfang og utførelse, og enes om kostnadsramme for utbedring.
- Fondet dekker egenandel ved bruk av sameiets byggforsikring, med de unntak som er gitt av disse vedtekters § 4 eller ved utvist uaktsomhet fra seksjonseiers side. Manglende etterlevelse av årsmøtets vedtak om pålagt vedlikehold regnes i dette henseende som uaktsomhet.
- Fondet dekker utbedring av skade som normalt er dekket av forsikring dersom utgiften til utbedring er mindre enn forsikringens egenandel.
- Fondet dekker ikke skader påført seksjon av seksjonseier eller dennes husholdning, gjester eller leietakere.
- Styret/forretningsfører utarbeider regnskap for fondets inn- og utbetalinger. Regnskapet vedlegges sameiets årsberetning. Fondet skal ikke benyttes til ordinær drift eller ordinært vedlikehold.
- Sameiets styre forvalter fondet. Midlene plasseres på ordinær, men separat bankkonto.
- Etableringen av fond for «nødvedlikehold» har ingen praktiske konsekvenser for § 4 i sameiets vedtekter.
- Innbetalinger til fondet refunderes ikke ved salg, utflytting eller tvangsfravikelse.
- Fondets saldo vil for hver sameier utgjøre en likningsmessig andel av sameiets formue, fordelt på sameierne ihht. sameiebrøk.

## **§ 7** **Registrering av sameiere, leietakere og rettighetshavere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eksterne rettighetshavere ifbm. gnr. 1, bnr. 3865 er registrert i grunnboken.

All utleie, inkludert utleie av parkeringsplass/bod, skal rapporteres til forretningsfører. Forretningsfører belaster den enkelte seksjonseier for utgifter til medgått arbeidstid ifbm. registrering av leieforhold.

## **§ 8** **Styret**

Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer. Styremedlemmer og evt. varamedlemmer velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styre-/varamedlemmer. Kun seksjonseiere er valgbare. Styrets leder velges særskilt, også for to år av gangen.



## § 9

### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Glassverket boligsameie skal ha et fungerende og oppdatert system for å ivareta helse/miljø/sikkerhet samt internkontroll. HMS/IK skal revideres årlig, og avvik skal systematisk følges opp. I den grad det er nødvendig å fremme spesifikke og velbegrunnede HMS/IK- pålegg, plikter beboere å innrette seg etter disse. Styret skal hvert år omtale status for HMS/IK som et eget punkt i årsberetningen.

## § 10

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 11

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlem
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen



## § 12

### Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være en sameier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det vises til eierseksjonslovens §§ 49, 50 og 51 for saker med særskilte flertallskrav.

## § 13

### Om årsmøtet

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon én stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## § 14

### Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, og at det utarbeides årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35, m.v.

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører skal være autorisert regnskapsfører.

## § 15

### Mislighold

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

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

## § 16

### Fravikelse

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



## § 17

### **Bygningsmessige arbeider**

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Se også disse vedtekters § 2.

## § 18

### **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av disse vedtekters § 3, annet ledd krever dessuten tilslutning fra de sameiere det gjelder.

## § 19

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 20

### **Diverse bestemmelser**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har enbruksrett til.

Seksjonseier forblir ansvarlig overfor sameiet for evt. skader som seksjonseiers husstand eller leietagere måtte påføre bygninger, tekniske installasjoner, fellesarealer o.l. Slike skader skal uten opphold meldes til styret.

Ved utleie skal seksjonseier informere leietagere om sameiets branninstruks, gassinstruks, vedtekter og ordensregler, slik at leietagere blir godt kjent med innholdet i disse. Utleiere har ansvar for å følge opp leietageres brudd på ordensregler og vedtekter.

Avregning av forbrukt gass skjer årlig. Fakturering/oppgjør skjer kun mot seksjonseier, etter dennes avgitte måleravlesning.



## § 21

### **Særskilt om garasjeanlegget**

Det vises til disse vedtekters § 7 ang. registrering av rettighetshavere. Øvrige paragrafer i vedtekter for Glassverket boligsameie gjøres gjeldende også for garasjeanlegget der hvor disse har relevans.

Bruksrettighetene til P-plasser og sportsboder er ikke personlige, men knyttet til de enkelte seksjoner/andeler i boligselskaper registrert med rettigheter i garasjeanlegget. Bruksrettene kan således ikke overdras på annen måte enn sammen med eierseksjon/andel.

Bruksrettshaverne skal betale sin forholdsmessige andel av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget og avfallsrommet, inkludert kostnader til drift og vedlikehold av adkomsten.

Den enkelte rettighetshaver er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sportsboden. Dersom rettighetshaveren ikke ivaretar sitt vedlikeholdsansvar, er sameiet berettiget til å utføre vedlikeholdet på rettighetshavers bekostning, etter et to ukers forutgående skriftlig varsel. Rettighetshaver plikter å gi sameiet adgang til sportsbod/P-plass ifbm. nødvendige utbedringer/arbeid i garasje-/bodeanlegget.

Parkeringsplasser skal kun brukes til parkering av personbil/varevogn/tilhenger/MC/sykkel.

Det er forbudt å benytte parkeringsplasser til lagring av gjenstander som ikke har direkte tilknytning til bilhold/forhold som nevnt ovenfor. Det er i garasjeanlegget ikke tillatt å foreta oljeskift eller liknende arbeider som er egnet til å skade underlaget/gulvbelegg. Felles strømkontakter skal ikke benyttes for lading av elbil/hybridbil.

Bruksrettshavere skal parkere på sine tildelte plasser.

Bruksrettshaveren skal forøvrig behandle søppelrommet, garasjeanlegget, adkomstveier og parkeringsplassen med tilbørlig aktsomhet. Bruksrettshaveren er ansvarlig for skader som skyldes ham selv eller hans husstand og som påføres porter, vegger, dører og lignende i garasjeanlegget og søppelrom.

Separat fremleie av parkeringsplass/sportsbod kan kun foregå til andre rettighetshavere i garasjeanlegget, dvs. til personer som allerede disponerer parkeringsplass/sportsbod i anlegget. Ved utleie av parkeringsplass/sportsbod, skal utleier påse at leiekontraktens oppsigelsestid ikke overstiger tre måneder.

Sameiet har utarbeidet egne ordensregler for garasjeanlegget. Bruksrettshavere skal også forholde seg til det til enhver tid gjeldende reglement for bruk av søppelrom samt instruks for kildesortering.

## § 22

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

\*\*\*



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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