



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 637 802	
Sum inntekter		1 637 802	0
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	
Annen driftskostnad		1 494 088	
Sum kostnader		1 604 188	0
Driftsresultat		33 614	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		400	
Sum finansinntekter		400	0
Annen finanskostnad		1 851	
Sum finanskostnader		1 851	0
Netto finans		-1 451	0
Ordinært resultat før skattekostnad		32 163	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 163	0
Årsresultat		32 163	0
Totalresultat		32 163	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 163	
Sum overføringer og disponeringer		32 163	0



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		-4 564	
Andre fordringer		189 860	
Sum fordringer		185 296	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 676	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 676	
Sum omløpsmidler		384 972	0
SUM EIENDELER		384 972	0

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		218 463	
Sum opptjent egenkapital		218 463	
Sum egenkapital		218 463	0
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		152 849	
Annen kortsiktig gjeld		13 660	
Sum kortsiktig gjeld		166 508	0
Sum gjeld		166 508	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 972	0



Årsmøte 2021

Parkgården Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 23. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Parkgården Sameiet. Avstemningen åpner 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5513>

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. Endringer i vedtekter
6. Endringer i husordensregler
7. Vask/mindre vedlikehold bakgård
8. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkgården Sameiet

Jessica Anna Broström

Carl Simon Grimwade

Mari Kristine Haarstad

Simon Josefsson



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 eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Carl Simon Grimwade er valgt.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5513 Årsrapport til styrerommet.no - komplett.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jessica Anna Broström	Hegdehaugsvn 23
Styremedlem	Carl Simon Grimwade	Hegdehaugsvn 23
Styremedlem	Mari Kristine Haarstad	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Simon Josefsson	Hegdehaugsvn 23
Varamedlem	Firhana Charania-Moursund	Hegdehaugsvn 23

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

Generelle opplysninger om Parkgården Sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner.

Parkgården Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977216613, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Hegdehaugsveien 23

Gårds- og bruksnummer :
214 87

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.

Parkgården Sameiet 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.



Årsmelding Sameiet Parkgården, Hegdehaugsveien 23.

Med unntak av varamedlem som ble valgt på årsmøtet (avsluttet) 4. juni 2020 ble det øvrige styre ble valgt på ordinært årsmøte 25. mars 2019.

Gjennomførte arbeider i løpet av hele den ordinære perioden:

- ❖ **Brannvern – Norsk Brannverns** årlige gjennomgang av bygget ble foretatt i desember 2020. Det var 7 leiligheter som ikke ble godkjent (jfr. 17 leiligheter som ikke ble godkjent i 2019). Det viser at styrets fokus på brannsikring har ønsket effekt, og at bygget stadig blir sikrere å bo i.
- ❖ **Branntetting rundt i bygget:** I forbindelse med forhandlinger om ny forsikringsavtale og næringsseksjonenes flytting av teknisk rom i fellesareal i 1. etg til næringsseksjon i kjelleren var det påkrevd med branntetting. Arbeidet er utført av Oslo Brannsikring, og således utført av faglig godkjent ekspertise.
- ❖ **Kontroll av elektrisk anlegg:** Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget jf nek_405-3. Dette er et viktig brannforebyggende tiltak sameiet er pålagt å gjennomføre. Frekvens på kontrollene avhenger av byggenes kontrollklasse. Eksempel: Et industribygg skal ha kontroll hvert år, lagerlokale hvert 3. år og boligsameier hvert 5. år. Vi finner dog ingen dokumentasjon på at dette har blitt gjort tidligere. Kontrollen avdekket totalt 36 avvik hvorav 5 avvik var på rødt nivå (kritisk nivå), 26 avvik på gult og 5 avvik på grønt nivå. Styret har igangsatt arbeid med å lukke de avvikene som ble avdekket. Først når alle avvik er lukket vil gjennomført kontroll også kunne bidra til å senke forsikringskostnaden på bygget.
- ❖ **Forsikringsavtale:** Sameiet mottok varslings om ca. 50 % økning i forsikringspremie fra januar 2019. Etter at noe forbedring av brannsikkerheten er ivarettatt samt sammen med ny skallsikring er vi i gang med å forhandle ny avtale, med en noe lavere økning/bedre vilkår enn opprinnelig avtale.
- ❖ **Ulovlig bruk av boder i 1. etg.:** Da sameiet ble stiftet i 1999, ble det etablert 18 boder i 1 etg, for de minste boligene som ikke hadde bod inne leiligheten. Det gjaldt a og b, f og g, samt h og j leilighetene i 2., 3. og 4. etg. (Merk at i den opprinnelige bokstavoppmerkingen av leilighetene i bygget mangler bokstaven i, og at det ikke finnes noen «i-leiligheter» i gamle dokumenter.) Mange av disse bodene har blitt tatt i bruk av andre seksjonseiere uten lov. Siden sommeren 2019 har det sittende styret arbeidet for å løse denne utfordringen. Uklarheten rundt disposisjonsrett/bruksretten til bodene har fått en rettslig avklaring, og de minste boliger har fått igjen sine boder (nettingbod) i 1. etg. Saken har vist at det er behov for tydeliggjøring av husordensregler og vedtekter (egen sak på årsmøtet). Styrets forslag til endringer er utarbeidet i samråd med sameiets advokat som også bisto for å løse saken. Samtlige boligseksjoner/leiligheter disponerer en kjellerbod (nettingbod) og 18 boligseksjoner/leiligheter (nevnt over) disponerer to boder. Næringsseksjonene har sine lager/boder i egne seksjoner i kjelleren.
- ❖ **Kart over boder med seksjonsnr** har blitt satt opp på innsiden av dørene til boligseksjonenes bodområder.
- ❖ **Vedlikehold/oppussing i inngangspartiet** ble, som vi nevnte i forrige årsmelding, ferdigstilt i 2 kvartal 2020. Husfix AS ble valgt til arbeidet, da styret vurderte deres tilbud som best sammenlignet med de andre to tilbudene som ble hentet inn. I tillegg kunne de vise til gode og relevante referanseprosjekter. Dette er et prosjekt som styret er overbevist om vil øke verdien for alle seksjoner i bygningen. Inngangspartiet vårt har vært utdatert og i behov for en oppussing. Arbeidet pågikk under 3 ukers tid i løpet av April, og inkluderte oppussing av vegger og tak,



montering av tak og gulvlister, montering av brystning, installasjon av ny belysning (inkl. dimmer og bevegelsessensor) i tak og vegger, maling av postkasser, og maling av hele inngangspartiet.

- ❖ **Vedlikehold inngangspartiet, nye postkasseskilter:** Styret har bestilt nye postkasseskilter til samtlige beboer som følge av renovering. Hver beboer må fra nå av bestille sin egen postkasseskilt, som følge av vedtekter og husordensregler.
- ❖ **Vedlikehold inngangspartiet, ny matte/løper:** Styret har kjøpt inn matte/løper opp trappen i inngangspartiet for å begrense renholdet innover i bygget. Vi synes også at det er med å heve det estetiske uttrykket i inngangen. Styret har også kjøpt in bilder av vår bygård fra Oslo Museum som skal settes opp i inngangsparti i løpet av våren.
- ❖ **Nøkkelssystem og adgangskontroll:** Etter at det ulovlige bruket av bodene ble oppklart har adgangskontrollen for kjellerarealene blitt reversert tilbake til det opprinnelige ved sameiets etablering; næringsseksjonene har tilgang til sine kjellerseksjoner fra døren ved ventilasjonsanlegget (under branntrepp). Beboerne har tilgang til sine bodareal fra døren med rampe og døren bak trappen til svalganger. Den innvendige branndøren mellom de to kjelleravdelingene er avlåst, og kun en seksjonseier har nøkkeltilgang der fordi kjellerboden er plassert rett innenfor branndøren. Vaktmester har hovednøkkel. Siden etableringen av nytt nøkkelssystem i desember 2018, har styret kun fått en henvendelse om mistet nøkkel fra boligseksjonene.
- ❖ **Rampe i bakgården rehabilitert:** Rampen fra bakgården opp mot hovedinngang er rehabilitert, og knirker ikke lengere.
- ❖ **Installasjon av nettforbindelse i styrerommet:** Styret har sett behov for at ruter til Touchcom får plassering i avlåst lokale som kun styre og vaktmester har adgang til. Det er derfor etablert nettforbindelse til styrerommet og ruter er plassert der. Dette vil også gi mulighet for å etablere nytt overvåkingssystem med en plassering hvor ikke hele sameiet har tilgang.
- ❖ **Flytting av Touchcom ruter til avlåst lokale:** Se over.
- ❖ **Nye hyller i vaktmesterbod og styrerom:** Et av styrets medlemmer har installert nye hyller i både styrebod og vaktmesterbod. Det gir sameiet ryddige og oversiktlige lagringsmuligheter i disse bodene.
- ❖ **Bytte av knust glass i inngangsparti:** I august ble vår inngangsdør utsatt for hærverk da glass ble knust. Arbeid for å tilbake stille glass til inngangsdør utført av Altiglass/Drammen Glassmesterverksted AS.
- ❖ **Bytte av knust speil i hiss:** I oktober ble speilet i heisen vår knust og måtte byttes. Arbeid utført av Altiglass/Drammen Glassmesterverksted AS.
- ❖ **Montert skilter om Røyking forbudt i fellesareal:** I løpet av de siste årene har Styret mottatt mange klager om røyk i vår bakgård. Dette er strengt forbudt (jfr. § 2.3. Fellesarealene i Sameiet Parkgården, herunder svalgangene og bakgården er røykfri sone). Styret har bestilt og montert 10 st skilter (2 i var etasje) for å minne beboer om dette.
- ❖ **Montert skilter om at dører skal være låste:** For å ivareta sikkerheten og adgangskontrollen til vår bygård har Styret montert skilter for å minne om at dører alltid skal være låste.
- ❖ **Utbedring av Touchcom Calliganlegg etter hærverk:** Under vinteren ble vårt calliganlegg utsatt for hærverk og rammen rundt systemet ble plukket ned. Arbeid for å utbedre og tilbake stille anlegget utført av systemets leverandør, SafeNordic AS.



- ❖ **Fortsatt tiltak mot søppel i fellesarealer:** I løpet av det siste året har styret i samarbeid med vaktmesteren fortsatt lagt stor vekt på fjerning av gjenstander i fellesarealer. Det har under en lenger tid vært mange beboere som plasserer søppel og gamle møbler i fellesganger og arealer som da blokkerer rømningsvei og ser stygt ut for andre beboere. Resultatet av tiltaket med at vaktmester fjerner fortløpende er en betydelig mer ryddig gård. I løpet av året har vaktmester kjørt bort søppel til en total kostnad om 15 000,-. Styret ønsker å understreke at noen fremdeles utviser slik oppførsel og at dette fremdeles er et problem i bygget. Styret ønsker understreke at beboere som ønsker hjelp med fjerning av gamle møbler, søppel, avfall fra oppussing etc., er varmt velkomne at ta kontakt med styret og vår vaktmester, som da kan håndtere avfallet mot regning for utført arbeid.
- ❖ **Fjerning av ugress på bakgård:** Vår og sommer betyr ikke bare gull og grønne skoger, men også en hel del ugress i vår bakgård. Dette har vaktmestere hjulpet oss med å fjerne, samt ved å behandle bakgården med ugressmidler. I tillegg har han hjulpet oss med ny jord i blomsterbed og vanning.
- ❖ **Remontering av brannslukker:** I løpet av året har de brannslukker som blitt montert i fellesarealer blitt utsatt for hærverk uten at dette meldts fra til styret, hvilket ledet til at vår vaktmester flere ganger fått hjulpet oss å reparere disse.
- ❖ **Servicearbeid på ventilasjonssystem:** Årlig servicearbeid av ventilasjonssystem utført av Bjerke Ventilasjon AS. I tillegg har man oppdaget at avfukter i kjeller blitt frakoplet, hvilket resulterte i tilfeldig høy luftfuktighet i kjeller. Frakoplet aggregat virket ikke etter tilkobling og måtte sendes på service.
- ❖ **Utbedring av ødelagt dørhåndtak og lampeskjermer:** Vår vaktmester har hjulpet oss å utbedre diverse ødelagte gjenstander i løpet av året, bl.a. dørhåndtak og lampeskjermer.
- ❖ **Nabogården (Grønnegata 1):** Som et resultat av vedlikeholdsarbeider i 2. /3. kvartal av 2020 gjennomført av vår nabogård (da det blant annet utbedret «sykkelrommet» vi har bruksrett til) har vaktmester hjulpet oss rydde opp og stille in sykkelstativer, slik at rommet virkelig er egnet til sykkelrom. Etter vedlikeholdsarbeid er sykkelrom fritt fra rotter og fukt, og styret har installert nytt lys og ny luftavtrekker.
- ❖ **Bytte av heisleverandør:** Sameiet har hatt en serviceavtale med Thyssenkrupp AS de siste 30 årene. Avtalen har vært en fullserviceavtale, som har hatt en betydelig økt kostnad de siste 10 årene. Med flere heisstanser og begrenset støtte fra Thyssenkrupp AS til at ordne opp problemene under 2020, konkurranseutsatte Styret heisavtalet og valgte Kone AS som ny leverandør for heisavtalet. Som resultat av dette har faste kostnader for heisen reduserts betydelig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 637 802. Dette utgjør om lag kr 40 000 mer enn budsjett og skyldes andre inntekter (se note 3).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 604 188. Dette utgjør om lag kr 70 000 mer enn budsjett og skyldes i all hovedsak vedlikehold av brannsikring og ventilasjonsanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 32 163 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 218 464, noe som utgjør om lag to mnd. innkreving av husleie.

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

For 2021 er det beregnet kr 265 000 til vedlikehold, noe som utgjør en nedjustering med kr 115 000 sammenliknet med 2020.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter budsjetteres med en oppjustering på i underkant av kr 30 000 sammenliknet med 2020.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert opp med om lag kr 85 000 sammenliknet med 2020. Premien er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkgården Sameiet.

Lån

Parkgården Sameiet har ingen langsiktige låneforpliktelser.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Parkgården

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkgården.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U0ACO-EK8N6-TKDGP-5W22Y-4YBTL-NFTCG



SAMEIET PARKGÅRDEN ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 004	1 601 475	1 598 000	1 663 000
Andre inntekter	3	39 798	29 245	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 637 802	1 630 720	1 598 000	1 663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-8 460	-8 500	-14 500
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 103	-8 958	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-93 013	-90 393	-92 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-5 670	-36 560	-25 000	-25 008
Drift og vedlikehold	8	-450 595	-597 973	-380 000	-265 000
Forsikringer		-153 218	-140 866	-146 000	-230 004
Kommunale avgifter	9	-326 535	-305 320	-327 850	-354 000
Energi/fyring		-98 061	-145 897	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 633	-190 432	-200 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-154 261	-87 162	-107 682	-80 008
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 604 188	-1 672 019	-1 534 032	-1 563 520
DRIFTSRESULTAT		33 614	-41 299	63 968	99 480
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	400	1 160	0	0
Finanskostnader	12	-1 851	0	-400	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 451	1 160	-400	0
ÅRSRESULTAT		32 163	-40 139	63 568	99 480
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-40 139		
Til opptjent egenkapital		32 163	0		



SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 667	37 033
Forskuddsførte kostnader		177 629	201 926
Driftskonto OBOS-banken		149 066	473 140
Sparekonto OBOS-banken		50 609	58 425
SUM OMLØPSMIDLER		384 972	770 524
SUM EIENDELER		384 972	770 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		218 463	186 300
SUM EGENKAPITAL		218 463	186 300
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 231	13 132
Leverandørgjeld		152 849	571 091
Annen kortsiktig gjeld	13	1 429	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 508	584 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 972	770 524
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021
Styret i Sameiet Parkgården

Jessica Anna Broström /s/

Mari Kristine Haarstad /s/

Carl Simon Grimwade /s/

Simon Josefsson /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 291 332
Forretningslokale	306 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 004

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Erstatning forsikring	21 576
Viderefakturering	18 222
SUM ANDRE INNETEKTER	39 798

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 862, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 103.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 670
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 670
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-225 659
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-26 000
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 454
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 944
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 218
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-47 923
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 397
--------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-450 595
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-144 701
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 820
------------	--------

Renovasjonsavgift	-180 015
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 535
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-28 000
-----------	---------

Annet driftsmateriale	-5 436
-----------------------	--------

Lyskilder	-1 888
-----------	--------

Vaktmestertjenester	-44 458
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-33 052
---------------------	---------

Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-31 093
--	---------

Trykksaker	-1 397
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-862
-------------------------------	------

Annen kontorkostnad	-3 614
---------------------	--------

Kontingent, ikke fradragsberettiget	-1 490
-------------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 973
--------------------	--------

Øreavrunding	2
--------------	---

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 261
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11



FINANSINNTEKTER

Renter bank	220
Andre renteinntekter	180
SUM FINANSINNTEKTER	400

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 851
SUM FINANSKOSTNADER	-1 851

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	633
Tilgode utbetales 2021	-2 062
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 429



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

Reportert vedlikehold og rehabilitering jf. årsmeldinger

1992	Sopp i kjeller utbedret	
1994	Vaskekjeller malt Lyssjakter mot gaten restaurert i desember Sparetiltak strøm iverksatt: energisparepærer	
1995	Tilstandsrapport for H23 m/ 10 års vedlikeholdsplan (NITO Takst, Jens Høga)	
1996	Utbedre soppskade i kjeller ihht til tilstandsrapport (lavTOX AS)	I mai falt det stein ned fra balkong i Parkv. Besiktning av balkonger viste store skader, slik at det var nødvendig med snarlig opprustning/utskifting av samtlige balkonger
1997	Utskifting av samtlige balkonger (PA Entreprenør) utført vårhavår Fasade mot gaten rehabilitert ifb med at nødvendig arbeide med balkonger ble utført	
1998	Vinduer i 5 etg. malt Heiskupe pusset opp Ny vaskemaskin og tørketrommel	
1999	Oppussing/maling av bakgård Reparasjon av fliser i inngangsparti	Rivning av bærevegg i næringsseksjoner påfører huset deformasjonsskader
2000	To-veis kommunikasjon i heis etablert	
2001	Gavlvegg mot Parkveien rehabilitert	
2003	Ventilasjonsanlegg: motor og styringsmekanisme skiftet.	
2004	Rehabilitering av buvinduer i 5 etg Inngangsparti malt Ytterdør rehabilitert Vaskekjeller malt og oppgradert Reparasjon av ventilasjonsanlegg 1 (1-6 etg) Reparasjon av ventilasjonsanlegg 2 (kjeller) Vedlikeholdsavtale for begge ventilasjonsanlegg inngått	Konstatert råte i buvinduer mot Parkveien, begrenset skadeomfang mot Hegdehaugsveien
2007	Installasjon av overvåkingskamera Heiskupe rehabilitert Skader på tak og takrenner reparert	
2008	Fuktskader kjellemedgang (øst) rehabilitert Luftavfukter i kjeller installert Mur i bakgård mot Grønnegata rehabilitert	
2009	Inngangsdør rehabilitert	
2010	Takrenner renset og reparert GSM-alam installert i heis Rehabilitering av fasade 1 etg mot gate foreslått av næringsseksjoner	Automatikk i ventilasjonsanlegget defekt og Bravida anbefaler å skifte til nytt anlegg
2011	Lås i kjellerdører skiftet ut til nytt system Rehabilitering av svalganger inkl. trapp	Vedlikeholdsavtale med malermester K. Langmo AS er mottatt og anbefalt av styret
2012	Oppussing av svalganger og oppganger Mindre reparasjoner på ventilasjonsanlegget	
2013	Ikke rapportert noe i årsmeldingen	
2014	Ikke rapportert noe i årsmeldingen	
2015	Nytt ventilasjonsanlegg installert Vaskekjeller rehabilitert. Ny lås installert Duepigger montert i 5 etg.	Styret anbefaler: utskifting av dørlukkesystem, nøkkelsystem (skallsikring) postkasser, brannvarslingsanlegg, vinduer i 5 etg.
2016	Rehabilitering av gavvegg mot Rema 1000. Drenering samme sted	Utført og bekostet av Rema 1000
2017	Skiftet takpapp på flatt-tak mot Hegdehaugsveien Sokkeletasje bakgård og portrom malt utvendig	
2018	Takpapp på resten av taket byttet Vinduer mot parkveien i 5 etg rehabiliter. Takrenner med nye varmekabler byttet mot gaten Vinduer mot bakgården i K-leiligheter byttet 2-4 etg	
2019	Kirsebærtreet i bakgård besiktiget og beskåret Trapp i bakgård reparert Nøkkelsystem byttet Nytt trådløst callinganlegg installert Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner Nye takrenner i 5 etg installert	Arbeidet ble utført av arborist Løse og ødelagte fliser er byttet Nytt system (Iloq) hvor hver nøkkel har eget id-nr gir mulighet for å stenge adgang for hver enkelt nøkkel Touchcom – med mulighet for RFID (chip) på hoveddør Gjennomført av Norsk brannvern ihht inngått avtale
2020	Nytt brannvarslingssystem installert Brannlukkingsutstyr i fellesområder montert Nye rømmingskilt /lys montert Hovedinngang pusset opp	Ny brannvarslingsentral fra Autronica. Samtlige «brannvarslere» i bygget byttet (Ny serviceavtale inngått)



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I 2020 og 2021 har det, som året før, blitt gjennomført betydelig arbeid fra styret (se fullstendig liste i årsmelding fra styret). Sittende styret har sikret reforhandling av dyre avtaler som heis, sikret bygget fra brann betydelig gjennom brannsikring og branntetting, og også gjennomført større vedlikeholdsarbeid. Styret har også stabilisert økonomien i sameiet på kort og middels sikt, uten innkreving av ekstraordinære innbetalinger. For å sikre at det er motiverende for beboere at være en del av styret og gjennomføre større arbeid som holder vår bygård attraktiv bør godtgjørelsen reflekteres i det arbeid som blitt utført.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 100.000 NOK (samme som i fjor).

Styrets innstilling

Styret godkjenner godtgjørelsen for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000 NOK.



Sak 5

Endringer i vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i vedtekter (vedlagt). Se gulmarkert tekst for det som skal byttes ut, og grønmarkert tekst for ny tekst.

Styrets innstilling

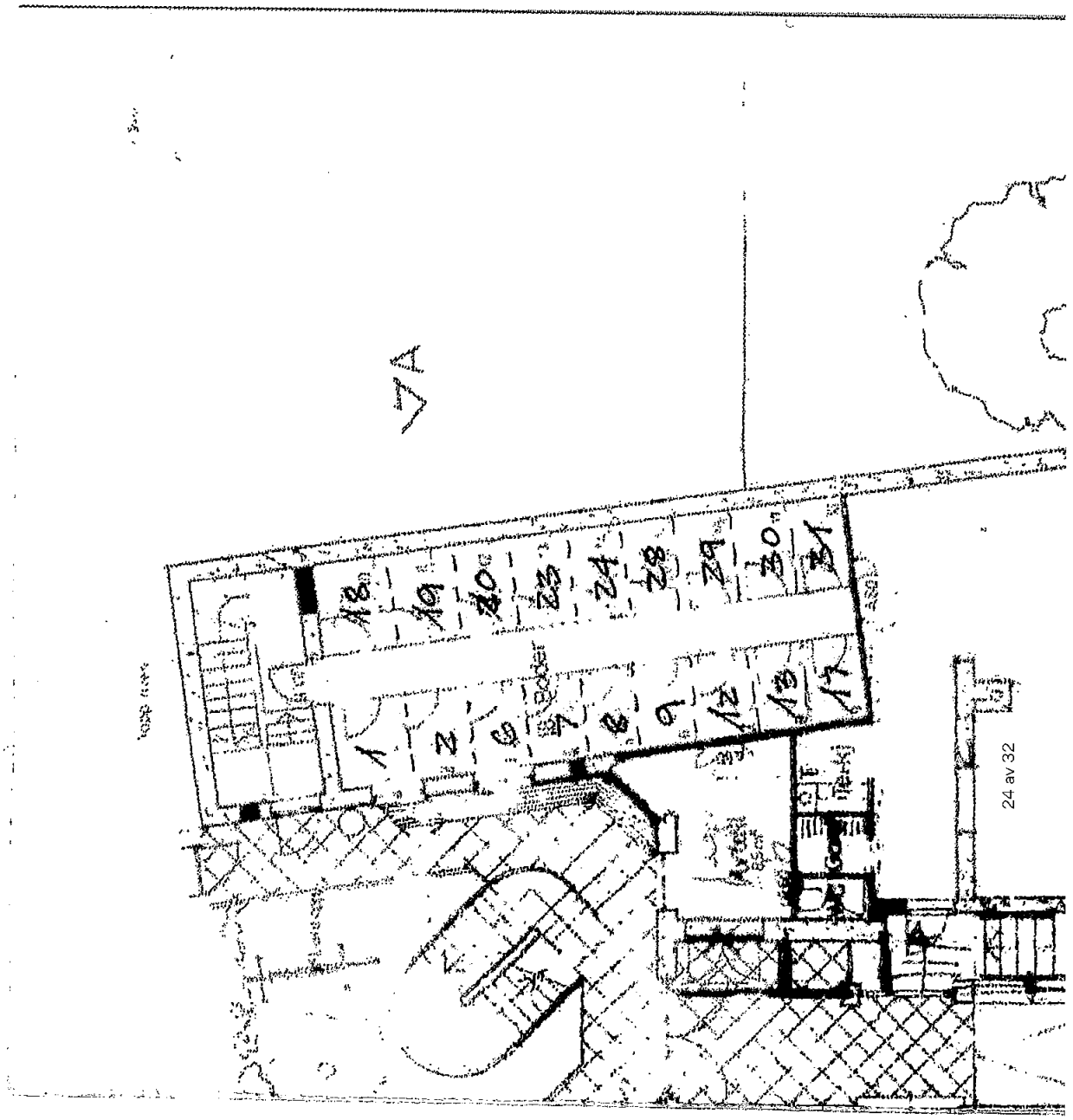
Endringer i vedtekter godkjennes.

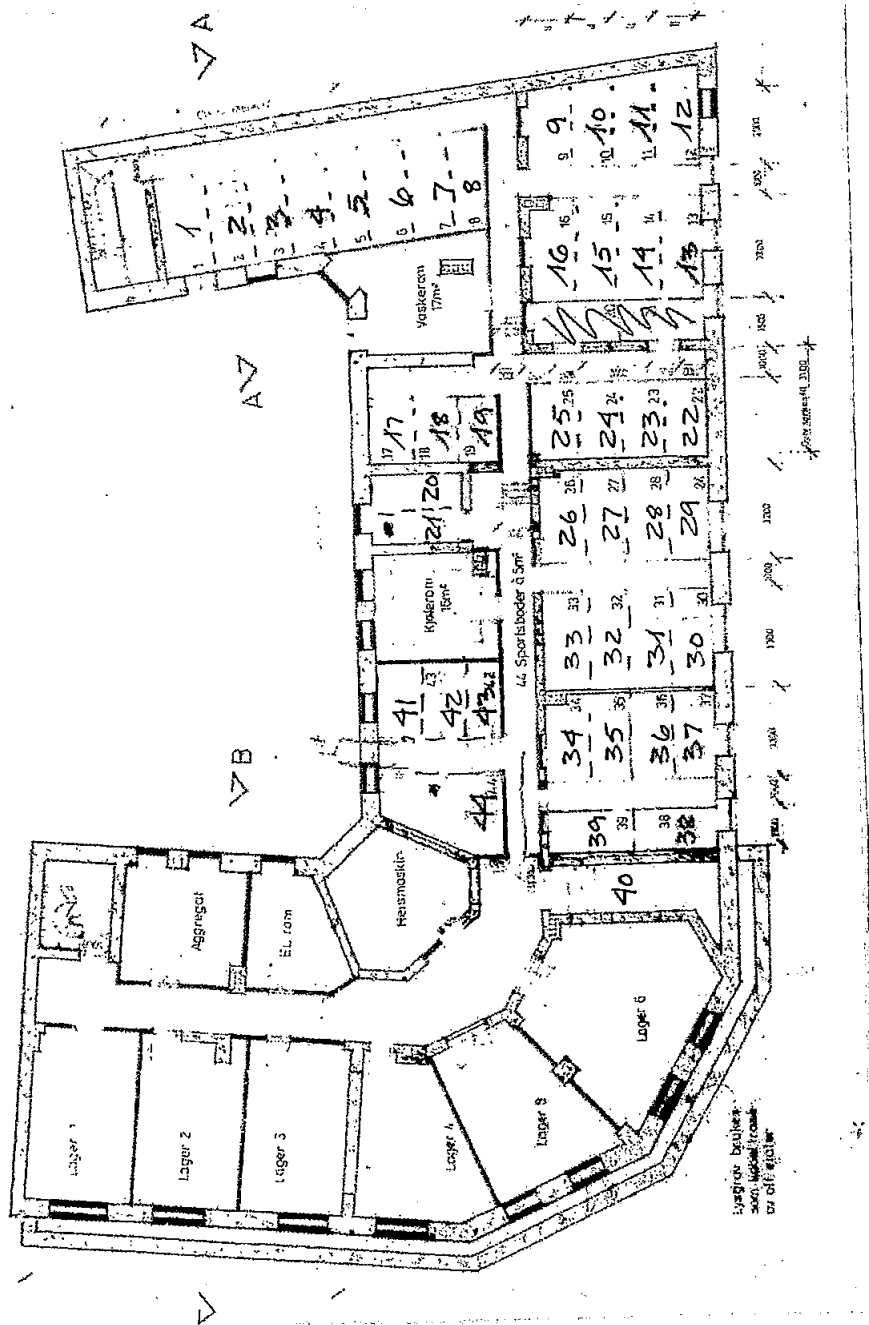
Forslag til vedtak

Endringer i vedtekter godkjennes.

Vedlegg

1. Oversiktskart boder, 1. etg og kjeller.pdf
2. Vedtekter H23.docx







Etablerte kombinerte

VEDTEKTER

For

Sameiet Parkgården, org. nr. 977 21 6613

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 28. april 1999 (siste endring 25. april 2016)

1. Innledende bestemmelser

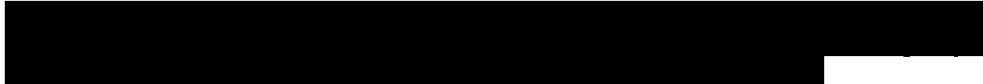
1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Parkgården** er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28. juni 1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner gnr. Gnr 214 Bnr 87, Oslo kommune.

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



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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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.



Etablerte kombinerte

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever 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.



Etablerte kombinerte

- 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, nyplanting 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) Det er kun tillatt å installere og benytte kjøkkenhetter og ventilatorer beregnet for sentralventilasjon med filterinnsats og spjeld i stedet for motor. Motorisert hette med kullfilter kan installeres men frakoblet fra sentral anlegg.

(7) 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.

(8) 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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



Etablerte kombinerte

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1 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



Etablerte kombinerte

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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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



Etablerte kombinerte

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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



Etablerte kombinerte

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet



Etablerte kombinerte

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 tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i



Etablerte kombinerte

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



Etablerte kombinerte

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



Etablerte kombinerte

- 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 forsikringsselskap. 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.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.



Etablerte kombinerte

- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Etablerte kombinerte



Sak 6

Endringer i husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i vedtekter (vedlagt). Se gulmarkert tekst for det som skal byttes ut, og grønmarkert tekst for ny tekst.

Styrets innstilling

Endringer i husordensregler godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler godkjennes.

Vedlegg

1. 2021 HUSORDENSREGLER H23 .docx



SAMEIET PARKGÅRDEN

Husordensreglene endret Årsmøtet 13.03.18 og 25.03.19



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKGÅRDEN SE

1. INNLEDNING

- 1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
- 1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til [REDACTED] oppsigelse i henhold til i sameiets vedtekter.
- 1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
- 2.2. Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.
- 2.3. Fellesarealene i Sameiet Parkgården, herunder svalgangene og bakgården er røykfri sone. Balkonger og terrasser er privateide og omfattes ikke av bestemmelsen.
[REDACTED]
- 2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel.
- 2.5. Det er forbudt å parkere i motoriserte kjøretøy, tilhengere og bakgården. Sykler plasseres på anviste plasser i bakgården, eller i avlåst rom for sykkelparkering.
- 2.6. Det er forbudt å koble private elektriske anlegg til strømuttak som er i fellesområder.
- 2.7. Forurensing av eiendommen inkludert gårdsplass, portrom og andre fellesrom er forbudt.

3. FASADE

- 3.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller

Hegdehaugsveien 23, 0352 Oslo



SAMEIET PARKGÅRDEN

forringe gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer, balkonger eller flaggstenger.



4. BALKONGER/TAKTERRASSE

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser, o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene

4.2. Beboerne må sørge for at balkong/takterrasseslukene ikke er tette.

4.3 Beboerne plikter å fjerne snø og is fra balkongene og verandaene. Hvis det ikke gjøres blir seksjonseier ansvarlig for skade som måtte oppstå.

4.4. Intet må kastes ned fra balkongene.

4.5. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkongene og vinduer.

5. INDRE VEDLIKEHOLD

5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens fellesnedløp, klosett, servanter og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

5.3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

6. INNGANGSDØRER

6.1. Sameieren plikter også å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel samt sørge for at døren er merket med leilighetens nummer.

6.2. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne, branntilsyn o.l.

6.3. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE

Hegdehaugsveien 23, 0352 Oslo



SAMEIET PARKGÅRDEN



- 7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrutt må ikke utslippes i klosettet.
- 7.2. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.

8. RO OG ORDEN

- 8.1. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt kl. 16.00 - 18.00 og kl. 23.00 - 07.00 på hverdager.

9. SKILT

- 9.1. Sameier må henvende seg til styret for å få riktig navn på callinganlegg og tilgang til app. Sameier bestiller selv postkasseskilt etter mal besluttet i sameiet. Dette skal kjøpes hos Norsk Skilt AS

10. ANTENNE

- 10.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg/fibernet. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.
- 10.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

11. KJELLER

- 11.1. Hver seksjon har fått anvist én kjellerbod med leilighetsnummer. [REDACTED]
[REDACTED]
Sameieren må også selv besørge renhold og bodbelysning, og holde boden låst.
- 11.2. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i kjellergangene. **Disse vil bli fjernet uten varsel.**
- 11.3 Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller annet materiale som kan være veggdyr- eller soppbefengt.

12. VASKEKJELLER

- 12.1 Fellesrom som vaskerom brukes av beboerne i tur og orden etter liste som ligger på vaskerommet, og som man skriver seg på.
- 12.2 Vaskerom skal rengjøres etter bruk. Dessuten skal tørketrommelens lofilter og vannbeholder tømmes.

13. SØPPELROM

- 13.1. Alt avfall skal sorteres etter Oslo kommunes standard og legges i søppelbeholdern. Alt søl omkring søppelbeholdere og i søppelrom må unngås, da det vil trekke til seg rotter og annet utøy.
- 13.2 Store esker o.l. må brettes sammen, før de kastes.
- 13.3 Store gjenstander og annet som skal kastes (vaskemaskiner osv.) må beboerne selv sørge for å få kjørt bort/ fjernet.

Hegdehaugsveien 23, 0352 Oslo



SAMEIET PARKGÅRDEN



14. HUSDYR

14.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukere v eiendommen.

Dyrene må ikke luftes i bakgården. Båndtvang gjelder i gården. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

14.2. Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

15. UTLEIE

15.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.

5.2 Utleier plikter til enhver tid å opplyse forretningsfører eller styre om adresse og telefonnummer de kan treffes på.

15.3 Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier.

15.4 Ingen seksjonseier eller beboer kan påføre sameiet utgifter eller forpliktelser uten skriftlig forhåndstilsagn fra sameiets styre.

16. MELDEPLIKT

16.1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

17. ERSTATNINGSPLIKT

17.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

18. DISPENSASJONER

18.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

Oslo, 2. april 1996

Hegdehaugsveien 23, 0352 Oslo



Sak 7

Vask/mindre vedlikehold bakgård

Forslag fremmet av: Kenneth Leret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgården ser litt skitten og slitt ut. Enkle men ikke tidkrevende arbeidsoppgaver som høytrykkspyling av brostein, fikse litt murpuss, litt maling, mindre vedlikehold på trappa kunne gjort bakgården mye mer trivelig.

Styrets innstilling

Tusen takk for innsendelse av sak.

Styret er enige i at bakgården bør sees på av fremtidig styre. Detaljering av dine forslag og hva styret har gjort så langt;

1) Høytrykksspyling av bakgården er inkludert av vår vaskehjelp til 3 ganger om året. Disse er normalt utført tidlig vår, sommer og sein høst. Hvis det sees ekstra behov for spyling kan dette bestilles. Vi oppfordrer også beboere til at sikre at deres etasje ser ryddig ut, og sope av når det er behov for det. Vi er alle ansvarlige for at holde bygget vårt ryddig.

2) Murpuss: Vår nabogård Grønnegata har bekreftet at de skal gjennomføre murpuss arbeid på baksiden av vår gård der det raste i vinter så raskt som temperaturen tillater. Denne delen av bygården tilhører dem, og er deres ansvar. Sameiet Parkgården er på samme måte ansvarlige for at sikre at området over branntappen håndteres samtidig. Neste styre bør derfor prioritere at få gjennomført dette arbeidet så raskt som temperaturen tillater.

3) Vedlikehold av svalganger: Svalgangene ble renoveret i 2012 (for ikke spesielt mange år siden), men det har på senere år blitt bekreftet at dette gjennomførtes på feil måte. Tidligere styren har tatt inn tilbud på hva det vil kreve for at få svalgangene til en bedre versjon, og dette er et tiltak som krever en større investering av sameiet. Vi ønsker derfor gi neste styre muligheten at vurdere om dette ønskes prioriteres som en investering for sameiet.

Forslag til vedtak 1

Foreslår å enten betale en beboer eller leie inn et firma noen få timer i kvartalet eller halvåret, for å gjøre enkle ikke tidkrevende vedlikeholds oppgaver på bakgården.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret:

1) Neste styre prioriterer at få vedlikeholdt murpuss på vår side av bakgården og følger opp med Grønnegates styreleder for at få sikret at de vedlikeholder den del som vender inn mot vår bakgård.

2) Neste styre vurderer om man ønsker øke vedlikeholdet på bakgården, inklusive trapp.



Sak 8

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Andreas Jensen

Valg av 3 Styremedlemmer Velges for 1 år

Magnus Borgersen Waaler

Firhana Charania-Moursund

Mari Haarstad

Valg av 1 Varamedlemmer Velges for 1 år

Ine Hope Karlsen



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 innkreving 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
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.