

Til seksjonseierne i Sameiet Grenseveien 8-26

Velkommen til sameiermøte. Onsdag 8. mars 2017 kl. 18:00 i Ola Narr 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Grenseveien 8-26 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grenseveien 8-26
avholdes onsdag 8. mars 2017 kl. 18:00 i Ola Narr 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – ansvarsforhold vet utleie
- B) Vedtektsendring §3 – Rettslig råderett
- C) Synliggjøring og fordeling av kostnader knyttet til TV og internett
- D) Vedtektsendring – gebyr for forsøpling
- E) Vedtektsendring – vedlikeholdsansvar vinduer
- F) Vedlikeholds og oppgraderingsprosjekt
- G) Tiltak for bedre inneklima
- H) Vedtektsendring §1 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet
- I) Vedtektsendring §2 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 16.02.2017

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Mari Ramse Berntsen /s/ Peik Helly-Hansen /s/

Thomas Alexander Hoogerdijk /s/

Espen Karlsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Styremedlem	Mari Ramse Berntsen	Grenseveien 16
Styremedlem	Peik Helly-Hansen	Grenseveien 18
Styremedlem	Thomas Alexander Hoogerdijk	Grenseveien 12
Styremedlem	Espen Karlsen	Grenseveien 18

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og én kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelsesprosesser.

Generelle opplysninger om Sameiet Grenseveien 8-26

Sameiet består av 90 seksjoner.

Sameiet Grenseveien 8-26 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277963, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Grenseveien 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26

Gårdsnummer: 226 og bruksnummer: 21

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Grenseveien 8-26 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2016

Det har vært gjennomført 8 styremøter i 2016 og 4 våren 2017.

Det har blitt avholdt ett informasjonsmøte om piperehabilitering i 2016.

Styret har hatt fokus på saker som hever verdien på leiligheter, samt at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Det har vært for lav fokus på dette i sameiet i mange år og det har medført behov for tiltak som enten er gjennomført eller vil bli gjennomført de neste årene.

Salg av leiligheter

I 2013 ble det solgt 6 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 39.586,-.

I 2014 ble det solgt 5 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 44.358,-

I 2015 ble det solgt 16 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 56.796,-

I 2016 ble det solgt 10 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 63.153.

Utomhusprosjekt

I perioden har styret gjennomført en større oppgradering av utearealene foran Grenseveien 12-26. Nye gangveier, gress, hekk og trær har blitt plantet. Parkering, ny mur og nytt avfallsanlegg har blitt etablert.

Kontaktinformasjon

Styret har kontrollert og oppdatert kontaktinformasjonen som er registrert på hver seksjon I sameiets register. Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon.

Informasjonsflyt

Styret har i 2016 begynt med månedlig informasjonskriv til beboere for å bedre informasjonsflyten i sameiet. Det brukes også epost og sms. Det henstilles at eiere sørger for at kontaktinformasjon holdes oppdatert. Endringer i kontaktinformasjon kan sendes til OBOS.

Parkering

Styret har organisert en midlertidig omrokking av parkeringsplasser grunnet arbeid i bakgården. Dette er fullført, og samtlige plasser er slik som de skal. Fem av parkeringsplassene har nå mulighet for å få installert ladestasjoner. Gjesteparkeringen er avviklet.

Merking av leilighets og boddører

Alle leilighetsdørene har blitt merket med korrekt leilighets- og seksjonsnummer.

Forsikring

Styret har innhentet tilbud fra forskjellige forsikringsselskap og sparte ca. 10 000 kr på å bytte til Gjensidige forsikring. Den nye avtalen trådte i kraft 1.1.2017.

Utleie

Styret har i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 38 av sameiets 90 seksjoner er 09.02.17 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon. Styret har laget et nytt eget skjema for utleie som skal fylles ut ved ny utleie, skjemaet ligger på sameiets hjemmesider. Utleie av seksjoner medfører mer slitasje på sameiets fellesarealer og økt arbeid for styret.

Lån

Styret har nylig gjennomført refinansiering av fellesgjelden vår. Vi bytter bank fra Handelsbanken til Obosbanken. Vi har frem til nå hatt en rente på 3,95%, den nye renten blir 3,25%. På grunn av lånestørrelsen har det ikke lyktes å få redusert renten ytterligere.

Nye søppelbrønner

Sameiet har i år fått nye søppelbrønner i forbindelse med utomhusprosjektet da kapasiteten må økes etter utbygging av leiligheter på loftet. Kommunen har etter utskifting til ny leverandør hatt store problemer med søppeltømming. Styret har fulgt opp problemet med kommunen og sender inn fortløpende klager til kommunen.

Piper

Sameiet har fått utbedret samtlige pipeløp. De som ønsker å etablere ildsted i fremtiden skal kontakte styret.

Rassikring av tak

Etter takrehabilitering så styret et behov for ytterligere rassikring, som nå er gjennomført.

Søppel i fellesareal

Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper mye kostnader for sameiet, styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Dessverre så er det gjennomgående utleieseksjonene søplet og gjenstandene blir sporet tilbake til. Styret vil fortsette også i 2017 med å spore opp å viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere søplet og gjenstandene blir sporet tilbake til.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 3 742 136.

Dette er kr 208 136 høyere enn budsjettet. Årsaken skyldes at felleskostnadene økte med 13% fra 01.07.17.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 7 502 345.

Dette er kr 3 118 345 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgradering av uteområdene, nytt avfallssystem, utskifting av inngangsdører og piperehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 4 104 102 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2016 negativ arbeidskapital på kr – 706 554.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2017. Tiltakene innebærer låneopptak og utbetaling av siste del av lån, kr 1 500 000 av totalt kr 5 000 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har blitt reforhandlet og redusert med kr 20 464.

Lån

Sameiet Grenseveien 8-26 har lån i OBOS-banken.

Flytende, effektiv rente: 3,29%, gjenstående nedbetalingstid 18 år.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Parkeringsleien har økt med kr 50 per måned.

Oslo, 16.02.2017

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Mari Ramse Berntsen /s/ Peik Helly-Hansen /s/

Thomas Alexander Hoogerdijk /s/ Espen Karlsen /s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grenseveien 8-26 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 21. februar 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	642 396	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 708 123	3 897 098	2 891 604	3 752 000
Andre inntekter	3	34 013	7 042 751	0	159 400
SUM DRIFTSINNEKTER		3 742 136	10 939 849	3 534 000	3 911 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-29 610
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-9 736	-14 375	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-118 378	-115 238	-142 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-64 234	-183 468	-30 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-5 284 284	-2 389 523	-2 195 000	-497 000
Forsikringer		-149 464	-218 421	-144 000	-129 000
Kommunale avgifter	9	-517 560	-509 118	-522 000	-518 300
Energi/fyring		-214 916	-323 454	-300 000	-325 000
Kabel-/TV-anlegg		-382 533	-392 657	-385 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-533 040	-523 524	-426 000	-598 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 502 345	-4 897 978	-4 384 000	-2 923 610
DRIFTSRESULTAT		-3 760 209	6 041 871	-850 000	987 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 056	5 396	3 000	6 500
Finanskostnader	12	-346 949	-459 523	-361 000	-457 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-343 893	-454 127	-358 000	-450 500
ÅRSRESULTAT		-4 104 102	5 587 744	-1 208 000	537 290
Overføringer:					
Udekket tap		-4 104 102			
Reduksjon udekket tap			5 587 744		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 018	18 928
Kundefordringer		13 894	130
Kortsiktige fordringer		0	125 176
Driftskonto OBOS-banken		232 629	392 671
Sparekonto OBOS-banken		54 077	103 252
SUM OMLØPSMIDLER		304 618	640 157
SUM EIENDELER		304 618	640 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-12 567 878	-8 463 776
SUM EGENKAPITAL		-12 567 878	-8 463 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 861 324	8 747 723
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 861 324	8 747 723
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 545	140 149
Leverandørgjeld		910 678	212 645
Påløpte renter		2 259	1 726
Annen kortsiktig gjeld	15	11 690	1 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 011 172	356 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		304 618	640 157
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2017,
Styret i sameiet Grenseveien 8-26

Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Mari Ramse Berntsen /s/

Peik Helly-Hansen /s/

Thomas Alexander Hoogerdijk /s/

Espen Karlsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	138 400
Felleskostnader	2 841 024
Seksjonert lokale	89 190
Lån/Renter	643 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 711 670

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 547
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 708 123

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	2 400
Gebyr forsøpling	18 700
Fjerning kabel-TV for beboer	5 000
Bytte av branddetektor beboer	7 913
SUM ANDRE INNETEKTER	34 013

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav 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 2015/2016, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 518, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 736.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 751
OBOS Prosjekt AS	-20 629
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 854
SUM KONSULENTHONORAR	-64 234

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-295 625
Oppgradering utemiljø	-2 803 983
Piperehabilitering	-974 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 074 358
Drift/vedlikehold bygninger	-865 088
Drift/vedlikehold VVS	-47 701
Drift/vedlikehold elektro	-105 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 284 284

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-308 607
Feieavgift	-13 790
Renovasjonsavgift	-195 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-517 560

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-16 433
Verktøy og redskaper	-1 505
Driftsmateriell	-349
Lyspærer	-6 196
Vaktmestertjenester	-197 947
Renhold ved firmaer	-196 133
Snørydding /gressklipping	-79 355
Andre fremmede tjenester (HMS modul, herborvi-hjemmeside)	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-7 870
Trykksaker	-1 613
Andre kostnader tillitsvalgte	-518
Andre kontorkostnader	-3 119
Telefon, annet	-5 536
Porto	-5 403
Bankgebyr	-2 911
Velferdskostnader (blomster, gave)	-981
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-533 040

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	825
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 078
SUM FINANSINNTEKTER	3 056

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken lån nr1	Renter	-303 290
OBOS-banken lån nr2	Renter	-39 709
OBOS-banken lån nr1	Gebyr	-600
OBOS-banken lån nr2	Gebyr	-3 350
SUM FINANSKOSTNADER		-346 949

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den

enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-15 200 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	6 452 277
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	332 888
----------------	---------

	-8 414 835
--	------------

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 500 000
------------------	------------

Ekstra utbetaling	-2 000 000
-------------------	------------

Nedbetalt i år	53 511
----------------	--------

	-3 446 489
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

	-11 861 324
--	--------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-1 690
------------	--------

Forskuddsfakturert egenandel	-10 000
------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 690
-----------------------------------	----------------

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

A) Vedtektsendring §15 – ansvarsforhold ved utleie

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

I sameiet er det en stor andel av seksjonene som er utleid. Styret opplever unødvendig mye diskusjon hvem som er ansvarlig for leietakers handlinger. Vi ønsker derfor å gjøre dette tydelig i vedtektene.

Forslag til vedtak:

«Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.» tilføyes i vedtektenes §15 Generelle plikter

B) Vedtektsendring §3 – Rettslig råderett

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker å revidere sameiets vedtekter §3 Rettslig Råderett

Vi ønsker en klarere presisering av utleiers plikter ovenfor sameiet. Styret er til enhver tid nødt til å vite hvem som bor i sameiet for å tilfredsstille krav fra myndigheter og etater.

Forslag til vedtak:

§ 3 Rettslig råderett endres til:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Overføring eller bortleie av seksjon, helt eller delvis, kan bare skje etter forutgående søknad til styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt kortidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en sameier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi sameieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 26.

C) Synliggjøring og fordeling av kostnader knyttet til TV og internett

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har i lengre tid hatt en kollektiv avtale på tv og internett. Denne kostnaden har til nå ikke vært synlig for seksjonseiere uten å måtte kontakte styret.

Styret ønsker å synliggjøre denne kostanden på faktura fra forretningsfører slik at samtlige seksjonseiere er klar over hva som inngår i husleien.

Vi ønsker også å fordele denne kostnaden flatt på seksjonene og ikke i forhold til sameiets fordelingsnøkkel siden det gir en mer rettferdig fordeling. Dagens kostand er 310 kr for tv og internett, dette beløpet vil reduseres til 299 når nytt fibernett er på plass og avtalen med Canal Digital trer i kraft.

Forslag til vedtak:

- Kostander for tv og internett fordeles flatt per seksjon
- Det opprettes 2 nye kategorier på faktura, 1 for TV og 1 for internett.
- Beløpene justeres etter den faktiske utgiften sameiet har på tjenestene.

D) Vedtektsendring – gebyr for forsøpling

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

På sameiermøtet 25. april 2012 ble det vedtatt at forsøpling av sameiets fellesareal skal faktureres med et minimumsgebyr på 1500 kr. Styret ønsker at dette vedtaket synligjøres i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

«Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører gebyr på 1500kr eventuelle merkostnader ved opprydding skal belastes den ansvarlige» tilføyes sameiets vedtekter § 15 Generelle plikter.

E) Vedtektsendring – vedlikeholdsansvar vinduer

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Det har i all tid blitt praktisert at vedlikeholdsansvaret for vinduer ligger hos seksjonseieren og ikke sameiet. Styret ønsker at dette synliggjøres i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

§ 8 vedlikehold endres fra:

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved skader som påføres sameiet eller andre eiere er du erstatningspliktig som eier. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Til (endring er understreket):

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, og bruksenhetens vinduer

Ved skader som påføres sameiet eller andre eiere er du erstatningspliktig som eier. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

F) Vedlikeholds og oppgraderingsprosjekt

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Det ble i 2015 gjort en vedlikeholdsrapport for sameiet. Rapporten gjorde styret oppmerksom på områder som trenger oppgraderinger og vedlikehold.

Styret ønsker å låne penger for å:

- Ferdigstille bakgård og parkeringsplasser
- Etablere lade plass for elbil
- Bygge skur for barnevogn og sykkelparkering
- Bytte ut utvendig belysning
- Montere port inn til sameiet
- Montere gjerder for å beskytte nye hekker
- Bytte dører ut mot bakgård
- Fornye kloakkrør
- Oppgradere sameiets felles sikringsskap
- Installere mer strøm til sameiet
- Nye tak over inngangene i bakgården
- Etablere flere overvannskummer

Forslag til vedtak:

- Styret innvilges en låneramme på 9 000 000 for å utføre vedlikehold og oppgraderinger i sameiet.
- Rørfornyng av kloakkrør får høyest prioritet.

G) Tiltak for bedre inneklima

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Styret har over flere år fått tilbakemeldinger om dårlig luft i leilighetene. På årsmøtet i 2016 ble det presentert et forslag om å installere balansert ventilasjon i leilighetene. Dette forslaget ble trukket grunnet at det ble for dyrt.

Styret har på nytt sett på en rimeligere løsning og kommet frem til at vi ønsker å sette inn flere lufteventiler i fasaden slik at alle leiligheter får den luften de trenger for å fyre i peis og ha nok sirkulasjon slik at beboere ikke føler mangel på luft.

Forslag til vedtak:

- Styret henter inn tilbud på nye lufteventiler fra minimum 2 selskaper og velger den tilbyderen de mener er riktig for å utføre jobben
- Ventilene skal ha støydemping og partikkelfilter
- Antall ventiler for hver leilighet fastsettes av fagkyndig person
- Hver seksjonseier som får installert ventiler må selv dekke kostnadene ved arbeidet.

H) Vedtektsendring §1 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet

Vedtektenes §1, første avsnitt endres fra:

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 80 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

Endres til:

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 90 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

I) Vedtektsendring §2 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet

Vedtektenes § 2, første setning endres fra:

Sameiet består av 80 seksjoner fordelt på 77 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.

Endres til:

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

OBOS Eiendomsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til avtale som er inngått. Kontakt med vaktmester skal oversendes styret, og derfor skal alle henvendelser til dem sendes til styret@grenseveien.no.

Vaktmester har kun ansvar for fellesområder, og kan ikke kontaktes om det har oppstått skade eller tilsvarende i egen leilighet.

Parkering

Sameiet har 30 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker parkeringsplass kan ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret styret@grenseveien.no. Sameiet har ikke gjesteparkeringsplass.

Nøkler

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles på e-post: styret@grenseveien.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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 på telefon 02333, 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.

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, 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.

Brannalarmsystem

Det er ikke tillatt å røre sentrale brannmeldere i leiligheten. Eventuelle feil som beboer påfører systemet vil bli belastet eier. Den enkelte beboer må sette seg inn i systemet.

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.

Kabel-TV/Bredbånd

Digital basispakke fra GET inngår i felleskostnadene, og Get HDPVR, med bredbånd 10mb/5mb. Ny leverandør (Canal Digital) fra fjerde kvartal 2017.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Grenseveien 8-26 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Utbedring av isdannelse på taket Nye pipeløp Nytt avfallssystem Utbedring av utearealene Snøsmelteanlegg foran Grenseveien 12-26 og avfallsanlegget Nye oppgangsdører Gitter på kjellervinduer Klargjort for elbilparkering – 5 plasser
2015	Vinduer er malt. Det er lagt asfalt i bakgården. Elektrisk anlegg til varmvannsberedere er skiftet.
2014	Råloft er solgt Til BONUM AS, og det er opprettet 10 nye seksjoner. Det er lagt nytt tak med ny takstein. Oppganger er pusser opp. Nytt postkaseanlegg og callinganlegg er under utskifting. Brannanlegg er montert Dørpumper montert på alle leiligheter og rømningsveier er merket.
2012/2013	Våromsrehabilitering

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GRENSEVEIEN 8 - 26

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Sameierene er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten

3. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle.

4. Almennelige regler

- 4.1. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares på anvist sted eller i den enkeltes loft- eller kjellerbod.
- 4.2. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.
- 4.3. Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende samt at lufting kun må skje gjennom enge vinduer.
- 4.4. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Egne antenner (radio-, tv- og parabol) er ikke tillatt.
- 4.5. Ballspill og lignende er ikke tillatt i bakgård eller annet sted på eiendommen.
- 4.6. Beboere plikter å merke tydelig hvem som bor her. Det gjelder dørschild, postkasse samt ringeklokke nede ved inngangen. Slike merkelapper fåes ved henvendelse til;

5. Innvendig vedlikehold

- 5.1. Beboerne bekoster selv alt vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til vaktmester snarest.
- 5.2. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledninger så varme at frostskafer unngås i den kalde årstiden.
- 5.3. Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir samt påse at dette ikke tettes.
- 5.4. Skyll vasker og sluk jevnlig med kaustisk soda eller annet middel som løser fett belegg og annet som hindrer tilstopping.
- 5.5. Inngangsdører samt dører til kjeller, loft og fellesrom skal alltid være låst. Vinduer/dører i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i dårlig vær. Den som åpner vinduer og dører, plikter å påse at de blir lukket.

6. Ro og orden

- 6.1. generell nattero skal være mellom 2300 – 0700(lør 0900), søndag ro.
- 6.2. Ved avvikling av større selskaper, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Er dette i forståelse mellom beboere kan reglene om nattero fravikes. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, men et hyggelig lag og litt fest må også kunne aksepteres.
- 6.3. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging, banking samt maskinvask) mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og heller ikke på helligdager.
- 6.4. Utuktig omgang eller tilsvarende er ikke tillatt i sameiet.

7. Sjøppel

- 7.1. Sjøppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne merkede containere.
- 7.2. Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.
- 7.3. Det er ikke tillatt å hensette søppel og lignende på fellesareal, likeledes at det ved lufting av hunder blir lagt i pose, ryddet opp og kastet i container.
- 7.4. Ved hensetting av søppel vil slikt bli fakturert hver enkelt eier.

8. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.

9. Dyrehold

All anskaffelse av større dyr (dvs. hunder og katter) må forhåndsgodkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styrets beslutning kan påklages til årsmøtet.

10. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene

Offentlige (lov om eierseksjoner, husleielovene mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage når den er meget grov og av gjentakende karakter. Beboerne har plikt til å melde fra til styre i slike tilfeller. Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal de berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

11. Endringer av husordensregler

Endringer av husordensregler skjer på årsmøte etter vanlige retningslinjer som er nedfelt i lov om eierseksjoner. Forslag om endringer behandles først av styret før de legges fram for årsmøte, slike endringer krever alminnelig flertall.

12. Husordensregler

Alle beboere har plikt til og følge husordensreglene.

Styret 2002-09-25 V/Styret

VEDTEKTER

for

Sameiet Grenseveien 8 - 26

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 6. mai 2010 i medhold av lov om eierseksjoner. Endret på sameiermøte 25.04.2012 og 23.04.2015.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 80 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 80 seksjoner fordelt på 77 boligseksjoner og 3 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Her vises til vedtatte husordensregler fra sameiermøtet 13. oktober 2002.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, inspeksjon og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ved enkelte tilfeller kan den enkelte sameier betale akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av vedlikehold i henhold til budsjett eller ekstraordinære kostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen om slikt er vedtatt.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved skader som påføres sameiet eller andre eiere er du erstatningspliktig som eier.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer. I tillegg velges varamedlemmer etter behov. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer (dvs. ikke firmaer). Også andre enn sameiere skal kunne velges i styre.

Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et sameiemøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender kan styreleder og ett styremedlem på vegne av sameie undertegne.

§ 11. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april, dette kalles Årsmøte.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Denne skal inneholde fullstendig saksliste med hva som skal opp på møte. Elektronisk innkalling sidestilles med vanlig postgang i de tilfeller hvor sameier har gitt styret slik kontaktinformasjon (f.eks. sin e-post adresse).

Ved innkalling til Årsmøte skal styret på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov må ha to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Slikt møte varsles på samme måte, men forvarsel er ikke påkrevd.

Uavhengig av om det er nevnt skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer
- andre innkomne saker

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, denne gjelder førstkommende møte og kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om saker som angår en selv eller nære slekt eller venner.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierene plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLES AREALER

Sameiet Grenseveien 8-26 har godkjent videoovervåking av fellesarealene i bakgården. Videoovervåkingen skal være registrert hos Datatilsynet og i henhold til deres retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

§ 17. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte

ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Sist vedtatt på Årsmøte 23.04.2015.