

## **Til seksjonseierne i Sameiet Grenseveien 8-26**

**Velkommen til årsmøte, 04. mars 2020 kl. 18:00 i Norsk Billedhoggerforening (Hekkveien 5).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26  
avholdes 04. mars 2020 kl. 18:00 i Norsk Billedhoggerforening  
(Hekkveien 5).**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikle dagens kollektive avtale for TV og internett

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13.02.2020

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26

Espen Karlsen/s/      Rickard Axelsson/s/      Stig Rune Grønnestad/s/  
Nadin Elizabeth Martinuzzi/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Karlsen	Grenseveien 18
Styremedlem	Rickard Axelsson	Grenseveien 22
Styremedlem	Stig Rune Grønnestad	Grenseveien 22
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi	Grenseveien 26
Varamedlem	Nora Guthe	Grenseveien 18
Varamedlem	Ansten Slaathaug	Grenseveien 18

### Valgkomiteen

Robert Mikael Koivumaa	Grenseveien 16
Marthe Svoren	Grenseveien 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 Grünerløkka 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 2019

Etter sist ordinære årsmøte har det vært gjennomført 8 styremøter, 8 reklamasjonsmøter med utbygger av loftetasje, 1 møte med Carl Berner Torg og 2 møter med utbygger av nye balkonger.

Det har også blitt avholdt ett ekstraordinært årsmøte hvor det ble vedtatt å bygge balkonger på eldre seksjoner.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2019 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2020. Det er planlagt utskifting av bakdører og felles sikringskap nederst i oppganger i 2021. Dette vil bli betalt av oppsparte midler.

### 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.  
I 2017 ble det solgt 9 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 61.156,-  
I 2018 ble det solgt 10 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 62.272,-  
I 2019 ble det solgt 11 leiligheter med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 64.636,-

### Utomhusprosjekt

Styret har i perioden gjennomført siste del av utomhusprosjektet. Montering av kjøreport og pumpe på port for gående. Installasjonen har gått uten problemer og styret ser nå etter porten ble lukket at det er veldig sjeldent med uvedkommende personer på sameiets områder.

### 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.

### Vindusutskifting

Styret har også i 2019 gjennomført anbudsrunde og vindusutskifting for seksjonseiere som fortsatt ikke hadde fått skiftet vinduer og som ønsket dette etter prosjektet i 2018.

### Balkonger

Det er blitt gjennomført ekstraordinært årsmøte høst 2019 hvor det ble vedtatt og bygge balkonger. Styret har inngått avtale med Balkongbygg As som vant anbudet på balkonger og sendt søknad til Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

### Forsikring

Styret gjennomførte våren 2019 nytt tilbud på forsikring til sameiet. Det ble inngått ny avtale med Tryg forsikring igjennom Obos sin forsikringsavdeling. Skader meldes fremover inn til Obos v/ forsikringsavd.

### **Kum skiftet ut i nedre del av bakgård og asfalt reparert i bakgård**

Sameiet har i mange år hatt problemer med tett kum nederst i bakgården som skaper oversvømmelse i kjellerne til Grenseveien 8 og 10. Kummen er nå rehabilitert og asfalten i bakgården er samtidig blitt reparert.

### **Ny vaktmester**

Høst 2019 fikk sameiet ny vaktmester fra Rene Bygårder som heter Trym. Styret har fulgt opp og satt han inn i rutinene i sameiet.

### **Carl Berner Torg**

Styret har i perioden hatt fortløpende kontakt med utbygger og publisert i ut informasjon til beboere. Det er blitt gjennomført et byggmøte hvor styret er blitt informert om planene for verkstedhallen (det hvite bygget mot våres bakgård). Bygget skal bestå av næring med blant annet spisesteder.

### **Reklamasjoner utbygger loftsleiligheter / oppussing fellesarealer**

Sist årsmøte ble det informert om problemer med vannlekaskje fra balkongene til leiligheter under. Det er nå lokalisert hvor vannet kommer fra. Alle balkonger har fått lagt lengre varmekabler under fliser mot vannutløp og utløpsrøret for vann er skiftet fra plastikk til jern rør. Styret har siden sist årsmøte hatt 7 oppfølgingsmøter med utbygger Bonum angående reklamasjonsaker fra seksjonseiere og sameiet. Det er blitt brukt mye ressurser fra styret i forbindelse med dette. Styret vurderte en periode å innhente ekstern hjelp, men kom frem til at styret var best kjent med historikk og kunne følge opp reklamasjoner etter byggeprosjektet.

### **Utleie**

Styret har også i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 30 av sameiets 90 seksjoner er 01.02.20 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon. Utleie av seksjoner medfører mer slitasje på sameiets fellesarealer og økt arbeid på styret med oppfølging.

### **Lån**

Styret har fortløpende igjennom perioden reforhandlet sameiets lånevilkår når Obos banken har satt opp sameiets rente. Dagens rente er 3,6%.

### **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 2020 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

### **Ny hjemmeside**

Styret har vinteren 2020 satt opp ny hjemmeside til sameiet som er mer brukervennlig og med oppdatert informasjon.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 4 583 812. Dette er kr 17 212 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter for seil på fasade.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkler, seil på fasade i Grenseveien etc.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 021 215.

Dette er kr 41 484 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prisjustering på Kabel-tv og bredbånd fra telenor, drift/vedlikehold på utvendig anlegg og høyere kostnader til elektrisk energi.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 034 031 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 530 998.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 500 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er redusert etter at sameiet byttet forsikringsselskap. Premieendring i løpet av året kan likevel skje og er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grenseveien 8-26.

### Lån

Sameiet Grenseveien 8-26 har 2 lån i OBOS-banken. Begge lån er annuitetslån med flytende rente med 3,6 % rente. Restløpetid er henholdsvis 60 og 74 terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grenseveien 8-26.

### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, 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

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

---

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

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

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

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

## Styret og 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 avviklet.

#### 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.

Oslo, 14. februar 2020

BDO AS



Hans Petter Urkedal  
registrert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 291 797	4 085 432	4 352 000	4 442 000
Andre inntekter	3	292 015	275 813	214 600	200 550
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 583 812</b>	<b>4 361 245</b>	<b>4 566 600</b>	<b>4 642 550</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-31 020
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-8 608	-8 439	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 785	-118 583	-122 000	-125 378
Konsulenthonorar	7	-18 015	-51 135	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-656 269	-2 428 845	-616 996	-330 500
Forsikringer		-104 896	-107 831	-112 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-596 716	-546 900	-596 425	-642 000
Parkeringsplasser	10	-7 638	0	0	0
Energi/fyring		-356 507	-347 736	-340 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 721	-381 522	-396 000	-417 000
Andre driftskostnader	11	-479 451	-710 532	-504 700	-495 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 021 215</b>	<b>-4 941 132</b>	<b>-2 979 731</b>	<b>-2 802 898</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 562 597</b>	<b>-579 887</b>	<b>1 586 869</b>	<b>1 839 652</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 729	2 393	4 000	3 500
Finanskostnader	13	-531 295	-457 441	-688 000	-745 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-528 566</b>	<b>-455 048</b>	<b>-684 000</b>	<b>-741 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 034 031</b>	<b>-1 034 935</b>	<b>902 869</b>	<b>1 098 152</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 034 935		
Reduksjon udekket tap		1 034 031	0		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 374	7 149
Kortsiktige fordringer	14	9 419	125 143
Driftskonto OBOS-banken		758 841	396 602
Sparekonto OBOS-banken		151 916	1 069
Innestående i andre banker		136	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>929 685</b>	<b>529 963</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>929 685</b>	<b>529 963</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-14 752 272	-15 786 303
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 752 272</b>	<b>-15 786 303</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 283 270	15 891 374
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 283 270</b>	<b>15 891 374</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 441	66 230
Leverandørgjeld		128 047	171 983
Påløpte renter		95 162	87 327
Påløpte avdrag		113 037	97 662
Annen kortsiktig gjeld		0	1 690
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>398 687</b>	<b>424 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>929 685</b>	<b>529 963</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2020

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26

Espen Karlsen/s/

Rickard Axelsson/s/

Stig Rune Grønnestad/s/

Nadin Elizabeth Martinuzzi/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****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 978 229
Baderomslån	664 617
Kabel-TV	207 630
Internett	190 890
Lån/renter øvr. lån	145 408
Seksjonert lokale	93 423
Parkering	15 065
Strøm el-bil	12 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 307 462</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-15 665
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 291 797</b>

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

Parkering	188 885
Salg av gamle søppelskur	2 000
Viderefakturert branndetektor	1 000
Strøm el-bil etterfakturert	400
Viderefakturert ødelagt kabel sentralt brannanlegg	1 438
Diverse nettinnbetalinger	2 500
Nøkler	12 070
Korttidsleie av parkering	2 600
Viderefakturert feil på porttelefon i seksjon	4 744
Viderefakturert for reklameplass på fasade	50 000
Viderefakturert seksjon for skade på fellesareal under oppussing	2 200
Viderefakturert søppelgebyr	16 550
Innbetalinger for utleie	2 350
Viderefakturert ulovlig demontert branndetektor	5 278
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>292 015</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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 2018/2019, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 932, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 608.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 015
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 015</b>

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

Motorisering av garasjeport	-182 090
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-182 090</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-148 436
Drift/vedlikehold VVS	-39 592
Drift/vedlikehold elektro	-40 682
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 237
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 398
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 133
Kostnader leiligheter, lokaler	-46 598
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-104
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-656 269</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-349 740
Feieavgift	-12 925
Renovasjonsavgift	-234 051
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-596 716</b>

**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Håndsender	-7 638
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-7 638</b>
<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-7 638</b>

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

Lokalleie	-2 780
Container	-13 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 519
Driftsmateriell	-4 649
Vaktmestertjenester	-109 669
Renhold ved firmaer	-230 188
Snørydding	-64 811
Andre fremmede tjenester	-8 360
Kontor- og datarekvisita	-5 013
Trykksaker	-2 698
Andre kostnader tillitsvalgte	-932
Andre kontorkostnader	-3 030
Telefon, annet	-4 403

Porto	-4 670
Bank- og kortgebyr	-2 493
Velferdskostnader	-2 451
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-479 451</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	847
Renter bank	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 125
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 729</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-255 556
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 915
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 290
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 534
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-531 295</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nedbetalingsordning vinduer for Saine	1 253
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	8 166
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 419</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-15 200 000
Nedbetalt tidligere	7 517 449
Nedbetalt i år	373 322

-7 309 229

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,55 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2016	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	-3 058 823
Nedbetalt i år	4 558 823

0

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-1 650 000
Nedbetalt i år	3 650 000

0

OBOSBANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,60 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-8 093 892
Nedbetalt tidligere	8 093 892
Nedbetalt i år	-7 974 041

-7 974 041

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 283 270**



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 220 000

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### **Sak A: Avvikle dagens kollektive avtale for TV og internett**

Forslagstiller: styret

**Saksinformasjon:** Styret ønsker å avvikle dagens kollektive avtale for TV og internett ved utløp av dagens avtale fra høsten 2020. Avtalen skal erstattes med kollektiv internett avtale. TV velges da som en ekstra tjeneste for de seksjoner som ønsker dette og faktureres direkte fra leverandør til seksjonseier dersom de vil ha TV avtale. Dagens pris for TV per seksjon er på kr 292 i mnd og kr 97 for internett.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt av årsmøte til å si opp dagens kollektive TV og internett avtale og inngå en ny avtale med kollektiv internett, der den enkelte seksjon selv kan velge TV pakke ved siden av.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Espen Karlsen      Grenseveien 18

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Rickard Axelsson                      Grenseveien 22

Nadin Elizabeth Martinuzzi      Grenseveien 26

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Stig Rune Grønnestad      Grenseveien 22

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Nora Guthe      Grenseveien 18

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Velges på årsmøte

I valgkomiteen for Sameiet Grenseveien 8-26

Robert Mikael Koivumaa  
Marthe Svoren

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på epost: [styret@grenseveien.no](mailto:styret@grenseveien.no) via postkasse i bakgården ved Grenseveien 16. Har du spørsmål, forslag, ris eller ros, ta gjerne kontakt med oss i styret.

### **Hjemmeside**

Boligsameiet har en egen hjemmeside hvor du finner oppdatert informasjon om hva som skjer i sameiet og generell praktisk informasjon. Se [www.grenseveien.no](http://www.grenseveien.no)

### **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.

### **Nøkler**

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

### **Postkasseskilt og porttelefon**

Postkasseskilt og navnendring på porttelefon bestilles hos styret.

### **TV/ internett**

Boligselskapet bruker Telenor Norge as som leverandør av TV og bredbåndstjenester. Hver seksjon har fått utlevert PVR-boks og trådløs ruter. Disse følger seksjonen og skal stå igjen ved flytting. Flytting meldes til Telenor Norge as. Se sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon. Har du spørsmål til selve tjenesten kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside på [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Parkering**

Sameiet har 30 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker parkeringsplass kan ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret. Sameiet har ikke gjesteparkeringsplass.

### **Vaktmester**

Rene Bygårder 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.

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7157425. 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 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, erstattes dette av seksjonseier, eller meldes til styret som kan kjøpe inn og viderefakturere kostnaden.

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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har strømvtales med Fjordkraft. De kan kontaktes på telefon 230 06 100 eller epost: [bedrift@fjordkraft.no](mailto:bedrift@fjordkraft.no)

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rehabilitering kum i nedre bakgård	
2019	Ny elektronisk kjøreport	
2018	Rehabilitering av bunnledninger	
2018	Beplantning	Ny hekk opp Grenseveien, klatreplanter på fasaden mot Grenseveien 12-26
2018	Fasadevask	
2018	Vindusutskifting	Gjelder kun de seksjoner som har ønsket dette.
2018	Rahabilitering av avløpsrør	
2018	Nytt styrerom med personaltoalett	
2017	Oppgradering av utvendig belysning	
2017	Fjernavleste strømmålere fra Hafslund	
2017	Nytt gjerde foran inngang 12-22	
2017	Ny beplantning og flaggstang	Foran inngang 24-26
2017	Nye lufteluker	Seksjon 1-80 har fått etablert to nye lufteluker med støv og støy filter for å

		forbedre inneklime samt ny utvendig ventilasjonsrist. Det har også blitt montert nye pipehatter til eksisterende ventilasjonssjakter
2017	Nytt fibernett fra Canal Digital	
2017	Nytt gjerde og ny kjøreport mot Hekkn.	Gjerdet mot Hekknveien er skiftet og ny port til kjørende og gående er satt opp
2016 - 2018	Utbedring av uteområdene	
2016	Piperehabilitering	
2016	Nytt søppelsystem	
2014	Råloft er solgt Til BONUM AS,	og det er opprettet 10 nye seksjoner. Det er lagt nytt tak med ny takstein, oppganger er pusset opp, vinduer er malt utvendig, nytt postkasseanlegg og callinganlegg er under utskifting. Brannanlegg er montert, dørpumper montert på alle leiligheter og rømningsveier er merket.

# 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 egne vinduer.
- 4.4. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes 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 dørskilt, postkasse samt ringeklokke nede ved inngangen. Slike merkelapper fåes ved henvendelse til styret – epost: [styret@grenseveien.no](mailto:styret@grenseveien.no)

## **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 det bare brukes toalett-papir 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 hensetning 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. Husordensreglens 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 å følge husordensreglene.



# VEDTEKTER

for

## Sameiet Grenseveien 8 - 26

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 6. mai 2010. Endret på sameiermøte 08.03.2017, 16.06.2017, og senest i årsmøtet 06.03.2018.

### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### § 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

(2) De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

(3) 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

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

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

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

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

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

c) 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 korttidsutleievirksomhet 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

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

e) 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.

f) Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 38.

#### **§ 4. 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, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

(8) Hver seksjon har rett til bruk av en bod i kjeller i henhold til plantegning over kjellerarealet, eller etter anvisning fra styret. Bytte av boder skal kun skje etter samtykke fra styret.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

(1) Sameiermøtet har vedtatt husordensregler, som også inkluderer regler om dyrehold, og som seksjonseiere til enhver tid må rette seg etter.

## **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

(1) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes skriftlig av styret før utskiftning gjennomføres.

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

(3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7 LADING AV EL-BIL OG HC-PLASSER**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt.

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

## **§ 8. FELLESKOSTNADER**

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

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

(3) Ved enkelte tilfeller skal den enkelte seksjonseier betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet 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.

## **§ 9. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan pålegge seksjonseieren å gjennomføre tiltak innen en rimelig frist dersom en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt, og/eller dersom det av sikkerhetsmessige finnes påkrevd å utføre tiltaket. Dersom fristen for å utbedre oversettes, kan styret iverksette tiltaket på seksjonseierens regning.

## **§ 10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at

seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. 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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

#### **§11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier 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 § 39.

#### **§12. STYRET**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to styremedlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer etter behov. Også andre enn seksjonseierne skal kunne velges i styre.

(2) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredet før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredet må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratredet.

(3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(4) 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. 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

### **§ 13. ÅRSMØTET**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Ved innkalling til årsmøte skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere 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.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og vederlag til styret
- andre innkomne saker

(7) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier 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. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(8) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

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

Det samme gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 14.FORRETNINGSFØRER**

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

## **§ 15.MINDRETALLSVERN**

(1) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

## **§ 17.GENERELLE PLIKTER**

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

(2) Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at styret har oppdatert kontakinformasjon over vedkommende seksjonseier, herunder e-post-adresser, post- og bosteds adresse og telefonnummer. Styret har rett til å bruke SMS og e-post aktivt for å nå ut til seksjonseiere, med informasjon og/eller innkalling til møter mv.

(3) Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.

(4) Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på kr 1500 til dekning av kostnadene med opprydding, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige.

## **§ 18. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLES AREALER**

(5) Sameiet har videoovervåking av fellesarealene der styret finner nødvendig, herunder i inngangspartier, oppganger, uteområder og kjellere. Videoovervåkingen er i henhold til regler for kameraovervåking. Opptakene oppbevares kun i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

## **§ 19. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD**

(1) 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 forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsføreren.

(2) 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. Forretningsføreren har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## **§ 20. FORSIKRING**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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