

Til seksjonseierne i Konows Gate 83 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Konows Gate 83 Sameie 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 Konows Gate 83 Sameie
Avholdes tirsdag 29. mars 2016 kl. 18:00 i
Kværneråsen Velhus, Baglerfaret 14 c, 0677 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bedre utnyttelse av garasjeanlegg med formål om å få plass til flere biler. Steve Gunkel, se vedlegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – Erik Mørch og Reidar Moe er på valg
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år – Ida Vennerød er på valg

Oslo, 22.2.2016
Styret i Konows Gate 83 Sameie

Jan Petter Svendsen /s/ Oskar Dahl /s/ Erik Mørch /s/ Reidar Moe /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Petter Svendsen	Konows Gate 83 B
Styremedlem	Oskar Dahl	Konows Gate 83 C
Styremedlem	Erik Mørch	Konows Gate 83 C
Styremedlem	Reidar Moe	Konows Gate 83 B
Varamedlem	Ida Vennerød	Konows Gate 83 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Konows Gate 83 Sameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Konows Gate 83 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898419282, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Konows Gate 83 A - C

Gårds- og bruksnummer: 236 - 70

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 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

Styret har siden siste sameiermøte avholdt 9 styremøter og behandlet vel 30 saker. Styret har også løpende informert og behandlet saker ankommet per telefon og e-post.

Det er distribuert 35 "nyhets-saker" på sameiets nettside www.konows83.no hvor noen også er slått opp på oppslagstavlene.

De viktigste sakene som er løpende fulgt opp er:

Oppfølging av reklamasjons-saker overfor hoved entreprenør. Per i dag er det kun RIV-prosjektering inkl. "alarm" på vent.anlegg C-blokka, vaskeutsyr til balkongglass, enkelte elektro-utbedringer og nye malingsflass på terrasse-tak som står ugjort.

Koordinering av pålegg fra Oslo brann- og redningsetat, Plan og bygningsetaten og hoved entreprenør for tiltak som skal gi bedre tilgjengelighet for brannvesenet.

Det er gjort reforhandling av følgende avtaler:

- Bytte av heiskontrollør fra Oslo Kommune til Inspecta.
- Reforhandlet avtale med Canal Digital med nye dekodere for bedre seeropplevelse, høyere båndbredde og til lavere pris.
- Gjort ny avtale med OBOS Forsikring for utvidede betingelser og lavere premie.

Det er installert kameraovervåkning i tilknytning til garasjeanlegget og montert nødvendig belysning.

Øvrige oppgaver som er utført kan nevnes:

- Etablert gressplen og prydbusker mellom eiendom og fortau.
- Lagt grus på deler av fellesanlegg i front samt beplantning.
- Bekjempet uønskede insekter i fem leiligheter
- Fulgt opp klage i forbindelse med plan B1 i Kværnerbyen
- Påklaget Oslo kommune for manglende drenering i Ryenbergveien, som ble utbedret.
- Gjennomført spørreundersøkelse blant beboere
- Revidert P-plass eierskap, utleie og innbetaling av felleskostnader
- Revidert HMS-plan

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 131 505 mot budsjettert 2 131 000 og består i hovedsak av innkrevde felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra purregebyr fra innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 935 973 mot budsjettert 1 946 695 og består i hovedsak av utgifter til alminnelig drift og vedlikehold av sameiet, herunder sameiets heis, brannsikringsanlegg, elektriske anlegg, ventilasjons- og garasjeanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 196 695 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 312 961.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 457 000. Det er ikke planlagt noen store og omfattende vedlikeholdsprosjekter, og budsjettet omfatter dermed i hovedsak alminnelig drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer, herunder heis- og garasjeanlegg, brannsikringsanlegg og utvendige arealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og basert på de faktiske energiutgiftene i 2015 har styret budsjettert med kr 100 000 lavere energikostnader i 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er på kr 129 028. Premien er fastsatt på bakgrunn av en individuell vurdering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Konows Gate 83 Sameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.2.2016
Styret i Konows Gate 83 Sameie

Jan Petter Svendsen /s/ Oskar Dahl /s/ Erik Mørch /s/ Reidar Moe /s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Konows gate 83 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Konows gate 83 Sameie , som viser et overskudd på kr 196 695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Konows gate 83 Sameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 anvendelse av overskuddet 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, 4. mars 2016

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

KONOWS GATE 83 SAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 131 375	1 849 079	2 131 000	2 134 000
Andre inntekter	3	130	1 824	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 131 505	1 850 903	2 131 000	2 134 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 891	-5 188	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 355	-94 298	-98 070	-105 000
Konsulenthonorar	7	-2 400	-9 271	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-306 318	-370 172	-338 125	-457 000
Forsikringer		-139 219	-126 394	-130 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-231 149	-197 788	-232 000	-240 000
Energi/fyring		-266 854	-298 335	-300 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-274 755	-278 711	-280 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-515 752	-378 226	-467 500	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 935 973	-1 849 663	-1 946 695	-1 897 000
DRIFTSRESULTAT		195 532	1 240	184 305	237 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 337	2 318	0	0
Finanskostnader	12	-174	-398	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 163	1 920	0	0
ÅRSRESULTAT		196 695	3 160	184 305	237 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 695	3 160		

KONOWS GATE 83 SAMEIE**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 718	10 359
Kundefordringer		0	875
Kortsiktige fordringer	13	30 629	203 054
Driftskonto OBOS-banken		497 380	15 299
Sparekonto OBOS-banken		851	50 596
SUM OMLØPSMIDLER		535 578	280 183
SUM EIENDELER		535 578	280 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		312 961	116 265
SUM EGENKAPITAL		312 961	116 265
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 329	59 956
Leverandørgjeld		151 288	103 962
SUM KORTSIKTIG GJELD		222 617	163 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 578	280 183
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.2.2016,

STYRET I KONOWS GATE 83 SAMEIE

Jan Petter Svendsen /s/

Erik Mørch /s/

Oskar Dahl /s/

Reidar Moe /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	7 200
Garasjeleie	88 920
Ekstra kjellerbod	11 750
Felleskostnader	1 770 480
Kabel-TV	256 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 134 625

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 500
Ekstra kjellerbod	-1 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 131 375

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	130
SUM ANDRE INNTEKTER	130

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2014/2015, og er på kr 80 000.-. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 800.-, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 891.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 400
SUM KONSULENTHONORAR	-2 400

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 945
Drift/vedlikehold VVS	-6 125
Drift/vedlikehold elektro	-39 434
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 027
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 859
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 312
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 318

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 624
Renovasjonsavgift	-120 525
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 149

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Vaktmestertjenester	-482 320
Andre fremmede tjenester	-5 750
Kontor- og datarekvisita	-485
Trykksaker	-1 538
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 800
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-5 592
Bank- og kortgebyr	-2 756
Velferdskostnader	-461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-515 752

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	692
SUM FINANSINTEKTER	1 337

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-174
SUM FINANSKOSTNADER	-174

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

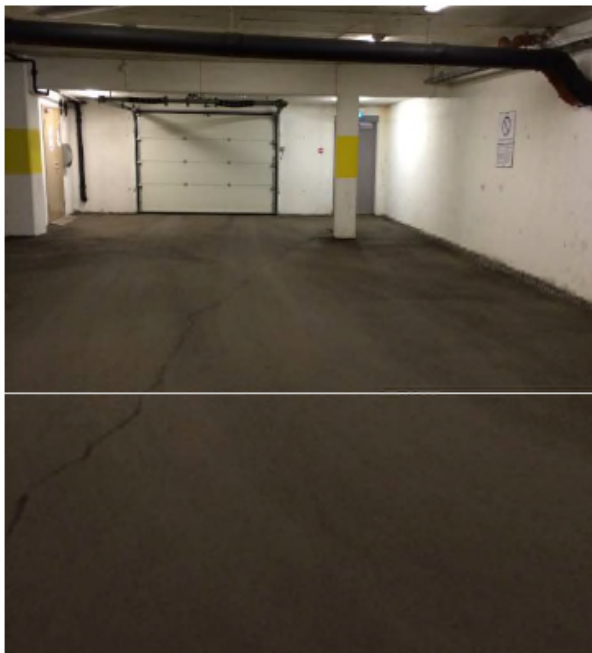
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	30 629
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 629

Forslag til vedtak

A) Bedre utnyttelse av garasjeanlegg med formål om å få plass til flere biler.



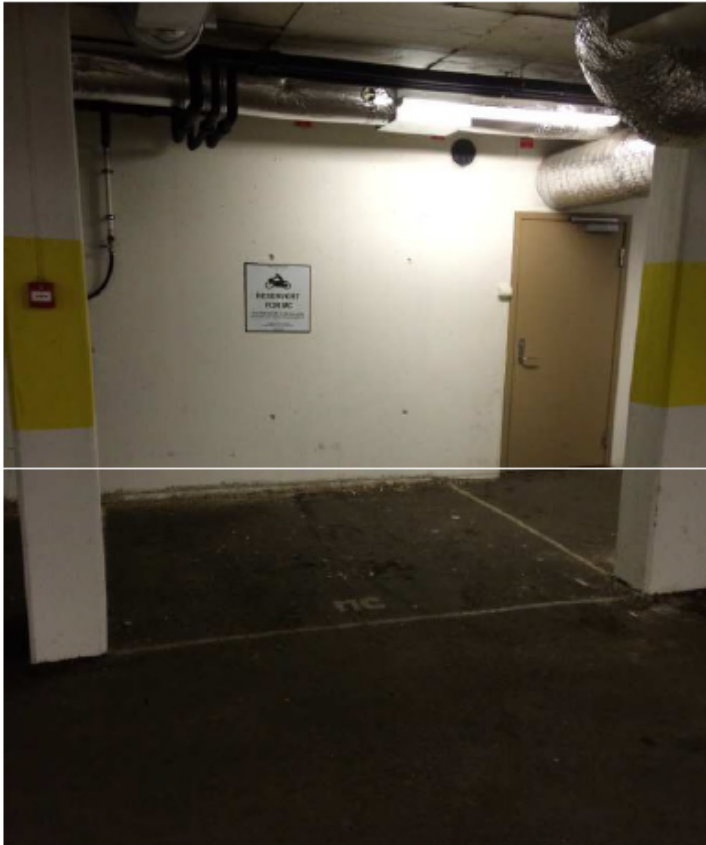
Rett ved inngangen til garasjen er det ett stort område hvor man har god plass til Ekstra parkering.



Samme sted.
Her er det 7 meter mellom
Veggene på begge sider.

Her kan man bruke plassen
Til parkering og få inn
Ekstra inntekt for
Sameiet.

Men denne gode plassen
Mellom veggen vil det ikke
Gi noen utfordringer for
Innkjøring.



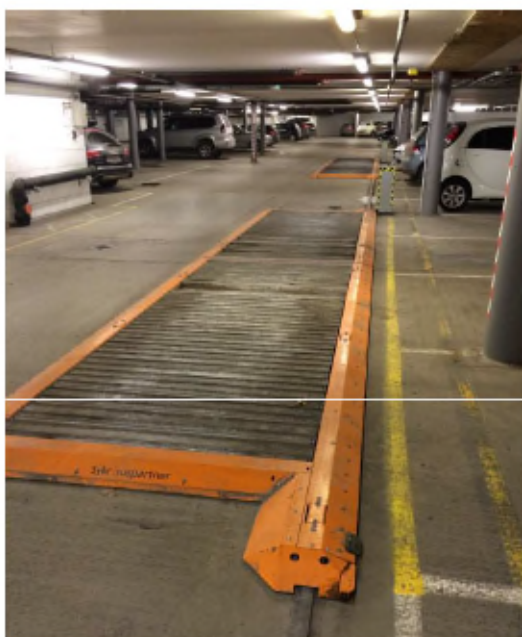
Mc plass. Meget dårlig
Utnyttet. Kan brukes til
Parkering av mindre bil.
F.eks. VW Polo



Helt innerst i garasjen er det også
god plass.

Her kan man montere en flyttbar
Bilplattform.

Priser på en slik løsning kan
Fremskaffes.

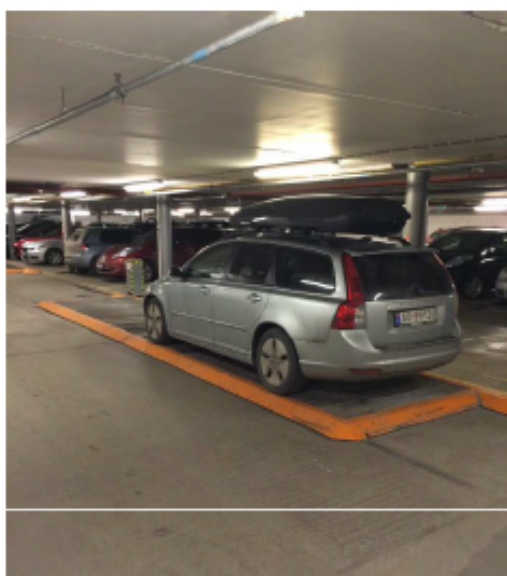


Eksempel på flyttbar bilplattform.

Avbildet er en dobbel versjon.
Beregnet for 2 biler.

Denne leveres også som en enkel.

Dermed halve lengden.



Eksempel på løsningen

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Styret har engasjert Bygårdsservice AS for å ivareta den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet. Styret har en egen driftsinstruks for tjenestene herfra.

Parkering

Sameiet har 6 gjesteplasser ved innkjørselen til garasjeporten. P-service AS sørger for oppfølging og håndhevelse av parkeringsreglene på vegne av sameiet.

Nøkler/skilt

Alle beboere skal ha navneskilt på postkassene. Disse har lik utforming. Skiltbestilling kan rettes direkte til trond@skiltservice.com. Merk bestillingen med «Konowsgate 83 Sameie», og oppgi faktura- og leveringsadresse.

Dersom du ønsker å bestille flere systemnøkler til din bolig, send en e-post til konowsgate83@styrerommet.net. Bestillingen må inneholde leilighetsnummer og antall nøkler. Det er kun seksjonseiere som tillates å bestille systemnøkler. Bestillingen blir levert rekommandert og faktura blir sendt direkte til seksjonseier.

Hjemmeside

Sameiet har egen nettside med adresse www.konows83.no. På nettsidene vil informasjonsbrev og andre relevante dokumenter bli publisert og gjort tilgjengelig for sameiere. For innloggingsinformasjon (herunder passord), ta kontakt med forretningsfører hos OBOS, på e-post adresse [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Merk e-posten med Konowsgate 83 Sameiet.

Sameiet forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 2015-12892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal (garasjeanlegget).

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.

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

Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å ha tilfredsstillende forsikring som dekker innbo- og løsøre.

Renhold

Sameiet har avtale med OBOS Eiendomsdrift om ukentlig vask av trappeoppganger og heis.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

Sameiet har avtale med Norges Energi om leveranse av kraft. Styret har på vegne av sameiet inngått avtalen «SMART BEDRIFT». Forbruk utover 50 000 kWh belastes med 0.5 øre/kWh påslag. Avtalen har ingen bindingstid.

Innkreving av felleskostnader

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS krever på vegne av sameiet inn de fastsatte fellesutgifter og fører kontroll med innbetalingene. OEF sørger for trykking av giroer for felleskostnader inntil 2. gang per år – henholdsvis 1.1 og 1.7.

OEF foretar fortløpende registrering av innbetalingene. Purrerutinene blir fastsatt av OEF i samråd med sameiet styre og i samsvar med inkassolovens bestemmelser.

OEF har fullmakt til å iverksette inkasso av restanser. Dette innebærer også i siste instans pålegg om salg av seksjoner ved gjentakende eller varig betalingsmislighold i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Kopi av inkassosaker blir tilsendt styret slik at de til enhver tid er orientert og har mulighet for å eventuelt stanse en sak.

Branssikringsutstyr

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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret til enhver tid er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om HMS (internkontrollforskriften) av 6. desember 1996 stiller krav til at den enkelte virksomhet systematiserer arbeidet med å etterleve bestemmelser i henhold til gjeldende lover- og forskrifter. Dette gjelder blant annet i forhold til lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr, brann- og eksplosjonsvernloven, lov om forurensning og arbeidsmiljøloven.

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Internkontrollsystemet beskriver hvordan arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Seksjonseiere har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i deres boliger.

Energimerking

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

VEDTEKTER
FOR
KONOWSGATE 83 BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 24.03.2014

1. SAMEIET / EIENDOMMEN / SEKSJONENE

Konows gate 83 Boligsameie ("Sameiet") er et eierseksjonssameie i eiendommen Konows gate 83, gnr 236 bar 70 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg ("Eiendommen").

Eiendommen er på seksjoneringstidspunktet oppdelt i de eierseksjoner (samlet benevnt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsvedtak med vedlegg (inntatt som bilag 1), som omfatter 67 boligseksjoner (i fellesskap "**Boligseksjonene**") med hoveddel (boenhet) og tilleggsdeler (balkong/terrasse eller uteareal på grunn, sportsboder og (for de seksjoner det gjelder) biloppstillingsplasser i garasjeanlegget ("**Garasjeanlegget**") i Eiendommens kjelleretasje, samt én næringsseksjon ("**Garasjeseksjonen**") bestående av et nærmere antall av biloppstillingsplassene i Garasjeanlegget. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrok som bygger på seksjonenes arealer (BRA hoveddel).

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktet til de enkelte seksjonene og elektrisitet frem til seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tilsvarende gjelder for Eiendommens utearealer utover de deler av utearealet som er tilleggsareal til en seksjon.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av pakt I ovenfor og av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt rata ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.3 Garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for bil).

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmalte biloppstillingsplasser. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin biloppstillingsplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av biloppstillingsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert garasjeanlegget.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin. Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører seksjonen.

3.2 Felles areal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av det som fremgår av pakt 3.3 nedenfor, er seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, i tillegg til løpende drift og vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv.

Sameiernes felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til, følgende deler av eiendommen:

- (i) Innvendig fellesareal knyttet til Seksjonenes hoveddel og tilleggsdeler, herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.;
 - (ii) Fasader, utvendige tak, vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet; og
-

- (iii) Utvendig fellesareal, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som f eks gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder, lekearealer/-utstyr, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv.

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter dette pkt. 3.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet.

3.3 Garasjeanlegget

Den enkelte sameier skal holde sin(e) biloppstillingsplass(er) i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret skal serge for at biloppstillingsplassene og fellesarealene i garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra biloppstillingsplassen. Likeledes kan styret kreve at eier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør plassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Sameienes felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

- (i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget;
- (ii) Alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv., og
- (iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget.

Vedlikeholdspliktene etter dette pkt. 3.3 plikter kun de S0111 er dere av biloppstillingsplass Garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn som følger av dette pkt. 3.3.

4. RETTSLIG RADIGHET

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner.

Ved overdragelse av Seksjon eller del av denne plikter sameieren å varsle styret skriftlig. Sameieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar seksjonen. Sameieren plikter å dekke sin andel av forpliktelsene overfor sameiet frem til overdragelsestidspunktet. Eieren av den enkelte Seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader til sameiet, samt eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser. Videre plikter sameieren å fremlegge sameiets vedtekter for kjøper og innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

4.2 Garasjeanlegget

Den enkelte eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen) rår som en eier over sin plass.

I den utstrekning sameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere biloppstillingsplasser, har sameiet fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser i garasjeanlegget som eies eller på annen måte disponeres av andre enn sameiere i sameiet. Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedsleie for biloppstillingsplasser i området. Sameiets fortrinnsrett til leie skal tinglyses som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall biloppstillingsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i sameiet med funksjonshemming. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming, og de eiere de gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen biloppstillingsplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Med unntak av det som fremgår av dette pkt 5.1 og av pkt 5.2 nedenfor, skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader), fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter, men er ikke begrenset til:

- (i) kostnadene til vedlikehold og drift av eiendommens fellesarealer, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader;
- (ii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av sameiet/eiendommen, samt evt. styrehonorar;
- (iii) kostnader til forsikring av eiendommen og ansvars-/skadeforsikring, eiendomsskatt, levering av energi til eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv., samt andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter seksjonens størrelse.

Felleskostnader i henhold til dette pkt 5.1 skal likevel bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes eiendommen/sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Fordeling etter sameiebrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til sameiebrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonene kan måles. Slike kostnader fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk,

5.2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjelegget

Det påhviler sameierne i fellesskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjelegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget, herunder:

- (i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjelegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer
- (ii) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- (iii) drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- (iv) renhold og oppmerking av fellesarealer
- (v) andre kostnader som kun er knyttet til garasjelegget og bruken av denne.

Ansvar for felleskostnader etter dette pkt 5.2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen plikter ikke å dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette pkt 5.2.

5.3 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felllestiltak på eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntreder ved den enkelte sameiers overtakelse av sin seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet innbetaler den enkelte erverver av seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp tilsvarende til sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1 og pkt 5.2 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.4 Fellesinntekter

Inntekter fra eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt 11.5 nedenfor,

Det kreves minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt 11.5 nedenfor for vedtak

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin seksjon, jf pkt 4;
- (iv) andre rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning;
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum; og
- (vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10.2 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.3 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt nedenfor representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt 11.5 under. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møteretten gjelder også for den enkelte sameier (dvs. eier av ideell andel) i garasje-seksjonen, selv om denne ikke eier seksjon i sameiet.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- (i) konstituering av sameiermøtet;
- (ii) styrets årsberetning;
- (iii) fastsettelse/godkjennelse av resultatregnskap og balanse for sameiet for foregående kalenderår, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- (iv) driftsbudsjett
- (v) honorar til tillitsvalgte og revisor
- (vi) valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Moteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5 Sameiermøtets vedtak — stemmerett og beregning

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme på sameiermøtet. Garasjeseksjonen har likevel ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene.

Saker som kun angår garasjelegget, avgjøres av eierne av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen) alene. Flertallet regnes etter antall biloppstillingsplasser i garasjelegget, slik at hver plass gir én stemme på sameiermøtet.

Saker som angår seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller tatt i bruk, herunder ethvert spørsmål angående utvikling, drift osv av disse, avgjøres av eierne av de nevnte seksjonene alene. Sameierne får øvrig kan ikke motsette seg utviklingen av uferdige seksjoner eller treffe vedtak el. som innebærer noen begrensninger eller ulemper i utviklingen av slike seksjoner.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFORER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksfort når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.2 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap (signatur).

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven,

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved skade på seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på eiendommen, dekker sameiet egenandelen.

15. KAMERAOVERVÅKING

Eiendommens ytre innganger og adkomst til garasjelegget kan kameraovervåkes.

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

17. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som vernetting.

* * *
