

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bakås Sameie

Tid og sted: Torsdag 12.04.2018 kl.18.00 Sted: Bakås skole, Gymsalen.

Saksliste

- 1. Konstituering**
- 2. Godkjenning av årsregnskap 2017**
Godkjenning av årsregnskapet
- 3. Rapport fra styret for 2017**
- 4. Godtgjørelse til styret**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Rett etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte.

Oslo, 26.03.18.2018

Bakås Sameie

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 12.04. 2018.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av sakliste

2. Godkjenning av årsoppgjør 2017

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et underskudd på kr.400 301 anbefales godkjent.

3. Rapport fra styret for 2017

Det er ikke lenger et lovkrav at sameier må skrive årsberetning. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig for sameier.

Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. 5.1 Endring av vedtekter

Fra 01.01.18 gjelder ny eierseksjonslov. Denne medfører blant annet at ordene sameier og sameiermøte blir erstattet med seksjonseier og årsmøte. Det foreslås dermed å bytte ut disse ordene i våre vedtekter. I tillegg har styret foreslått endringer som er markert i fet kursiv tekst i vedlagte vedtekter.

Styrets innstilling: Endringene godkjennes iht forslagene i vedlagte vedtekter.

6. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på årsmøtet.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.

Årsmelding 2017 - Bakås Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter Årsmøte 2017 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigmund Fotland, Edvard Munchs vei 13f
 Styremedlem, Svein Evjen, Edvard Munchs vei 17c
 Styremedlem, André Østlie, Edvard Munchs vei 9a
 Styremedlem, Kjersti Marie G. Lysaker, Edvard Munchs vei 13b
 Varamedlem, Sulaksana Sivapatham, Edvard Munchs vei 3f
 Varamedlem, Knut Erik Nilsen, Edvard Munchs Vei 15f

Styret i Bakås Sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Bakås Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne.
 Bakås Sameie ligger i Oslo kommune gnr.108, bnr40 og har org.nr.980309010
 Bakås Sameie består av 72 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

Bakås Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586909. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Arbeidsgiveransvar/Ytre Miljø/HMS/Internkontroll

Arbeidsgiveransvar

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det er ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bakås Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet med følgende kontroller

Egenkontroll EL anlegg: 1 kontroll
 Egenkontroll lekeplass: 12 kontroller
 Eksternkontroll lekeplass: 1 kontroll

Egenkontroll røykvarsler/batteribytte: 1 kontroll
 Egenkontroll småhus: 2 kontroller
 Egenkontroll røykvarsler garasjeanlegg 1 kontroll
 Eksternt skadedyr kontroll av åte bokser 2 kontroller

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et underskudd med kr 400 301,-.
 For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligsameiet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Saken vedrørende Edvard Munchs vei 29d beskrevet lenger ned i denne årsmelding, har og vil påføre sameiet betydelige kostnader

Overdragelser og bruksoverlatninger

Overdragelser
 5 seksjoner, Edvard Munchs vei 9b-11b-13a-23b-27c har i 2017 skiftet eiere.

Seksjoner på utleie:
 7 seksjoner, Edvard Munchs vei 5b-7f-15a-21e-25b-29a-29b

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet 45 styresaker.

Styret har jobbet med følgende saker i året 2017:
 Seksjoneringsaken, sammenslåing av Bakås 1 og Bakås 2 til Bakås sameie, godkjent i Norsk Kartverk og Oslo kommune.

Oslo kommune brann og feiervesenet er kontaktet, bestilt behovsanalyse.

Get kollektiv avtale er reforhandlet for nye 3 år.

Bommer 3 stk. er byttet ut på våre veier. pga. nesten ulykker med barn involvert.

Utebelysningen er byttet på parkeringsplass og ned mot Edvard Munchs vei.

Fyllmassen i veien ned til Edvard Munchs vei 17 og 19 er byttet ut og asfaltert på nytt.

Nye brannrør inn til garasjeanlegget er byttet ut og beslått med blikk rundt.

Ny brannvarsling i garasjeanlegget med direkte melding til styret

Vannlekkasje i garasjeanlegg utbedret

Takkonstruksjonen i Edvard Munchs vei 29d har i forbindelse med utbygging av loft i 2010, blitt skadet slik at det er fare for at taket kan kollapse. Store snømengder på taket øker risikoen betydelig. Styret har som midlertidig tiltak innført snømåking av taket ved behov.

I samråd med advokat Parelus har Bakås sameie stevnet tidligere eier Kamil og Sefika Aydin for retten med krav om erstatning av den ødelagte takkonstruksjonen i 29d.

Rettsaken ble avholdt i Moss Tingrett i mai måned 2017. Styreleder var part i saken.

Dom ble avsagt 12.06.17 i Moss tingrett og Bakås sameie tapte saken:

Kamil og Sefika Aydin frifinnes,

Bakås sameie dømmes til å betale saksomkostninger kr. 201 353,- inkl. mva.

til Kamil og Sefika Aydin innen 14 dager etter forkynnelse av dommen.

Bakås sameie har i samråd med advokat Parelus anket saken til Borgarting

lagmannsrett, saken kommer opp i 2019.

Styret i Bakås sameie er slik saken står ansvarlig for at takkonstruksjonen utbedres og har startet dette arbeidet

Forsikringsaker i 2017:

Styret har i 2017 arbeidet med følgende forsikringssaker:

Vannlekkasje fra trykkmåler

Vannlekkasje fra tak

Vannlekkasje fra leilighet i 2 etg.

Dugnad:

Det er avholdt 2 dugnader i mai og oktober 2017.

Sameiets og tilstøtende områder ble ryddet for søppel, trær og hekker ble klippet

Dugnaden ble avsluttet med bespisning, pølser og brus,

Godt oppmøte av barn og voksne.

Feiing av garasjeanlegget.

Arrangement:

Julegrana ble tent 1. søndag i advent med godt oppmøte, ca. 50 barn og nesten samme antall voksne. Julenissen delte ut godteposer på tunet.

Avtaler:

Serviceavtale med Hörmann Norge, (garasjeporter)

NEL kontroll av elektrisk (felles EL anlegg og utebelysning)

Elektrikertjenesten AS

Styret håper Bakås sameie fortsatt kan styres med samme entusiasme som før

Til dette trengs imidlertid interesse fra beboere som er villig til å ta i et tak. Vi har alle et felles ansvar for å ta vare på eiendommen, at det er ryddet og ordentlig rundt oss. At alle sameiere/beboere følger husordensreglene og vedtektene for sameiet og at Bakås sameie er et bra og hyggelig sted å bo for alle.

For øvrig informasjon om Bakås sameie, oppfordrer vi alle om å benytte nettsiden vår www.bakaas-sameie.no og melde seg på nyhetsbrevet vårt.

På denne måten blir man varslet hver gang nettsiden oppdateres med nyttig informasjon.

Epost: post@bakaas-sameie.no

Oslo, 21/03-2018

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2018

Revisjonsberetning vil bli delt ut på årsmøtet.

Årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 608 879	1 575 655
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-400 301	4 064
Tilbakeføring av avskrivning	29 160	29 160
B. Endring arbeidskapital	-371 140	33 224
C. Arbeidskapital	1 237 739	1 608 879

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2017 Bakås Sameie

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 386 784	2 104 920	2 449 242	2 498 000
Sum leieinntekt		2 386 784	2 104 920	2 449 242	2 498 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	4 800	3 850	0	0
Sum annen inntekt		4 800	3 850	0	0
Sum inntekt		2 391 584	2 108 770	2 449 242	2 498 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	175 994	126 325	160 000	160 000
Styrehonorar	3	90 000	80 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	29 160	29 160	29 000	16 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	39 258	50 632	34 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	137 683	118 247	125 000	109 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	505 766	509 754	511 000	538 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		8 400	21 409	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	30 849	37 864	23 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	8	907 614	336 325	914 000	800 000
Revisjonshonorar	9	6 055	7 806	8 000	6 000
Forretningsførerhonorar		122 184	120 689	122 000	126 000
Andre honorar	10	208 819	136 469	182 000	196 000
Kontorkostnad		9 205	14 344	3 000	7 000
TV/bredbånd		294 629	281 583	296 000	295 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		15 050	32 291	37 000	15 000
Salg og reklamekostnad		1 125	1 063	0	0
Kontingenter og gaver		3 536	7 900	5 000	5 000
Forsikringer		200 371	188 908	234 000	214 000
Andre kostnader	11	18 841	23 056	23 000	15 000
Sum kostnad		2 804 541	2 123 827	2 796 000	2 645 000
Driftsresultat		-412 957	-15 057	-346 758	-147 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 656	19 121	0	0
Netto finansposter		-12 656	-19 121	0	0
Årsresultat		-400 301	4 064	-346 758	-147 000
Andre overføringer		0	0	0	-302 000
Overført sameiekapital		-400 301	4 064	0	0
SUM OVERFØRINGER		-400 301	4 064	0	-302 000

Balanse 2017 Bakås Sameie

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	12	223 968	253 129
Sum anleggsmidler		223 968	253 129
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 008	10 351
Kundefordringer		32 103	0
Fordringer skader		29 746	29 746
Andre kortsiktige fordringer	13	4 816	9 177
Forskuddsbetalte kostnader		513 041	304 698
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 188 950	1 520 966
Sum omløpsmidler		1 801 664	1 874 939
SUM EIENDELER		2 025 632	2 128 067

Balanse 2017 Bakås Sameie

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 461 707	1 862 008
Sum opptjent egenkapital		1 461 707	1 862 008
Sum egenkapital	15	1 461 707	1 862 008
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 438	2 787
Leverandørgjeld		525 816	217 752
Skyldig off. myndigheter		8 938	10 435
Annen kortsiktig gjeld	14	24 733	35 085
Sum kortsiktig gjeld		563 925	266 059
Sum gjeld		563 925	266 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 025 632	2 128 067

Sted: _____

Dato: _____

Sigmund Fotland
Styreleder

André Østlie
Styremedlem

Svein Evjen
Styremedlem

Kjersti Marie G. Lysaker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 791 072	1 786 752
3609 Leie parkering	15 500	17 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	278 676	214 668
3690 Andre leieinntekter	301 536	86 400
Sum	2 386 784	2 104 920

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3957 Nøkkelsalg	4 800	3 850
Sum	4 800	3 850

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	76 432	76 432
5102 Overtid fra lønnssystemet	44 100	6 975
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	5 250
5150 Påløpne feriepenger	17 198	12 678
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	1 349	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 392	3 290
5400 Arbeidsgiveravgift	30 231	23 659
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 425	1 788
5635 Yrkesskadeforsikring	386	402
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-4 150
5801 Aga grl sykellønn (db) - fra lønnssystemet	0	4 150
5802 Aga grl sykellønn	0	-4 150
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	-519	0
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	519	0
5841 Aga grl feriepenger	-519	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	80 000
Sum	265 994	206 325

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,3

Boligselskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Note 4 - Energikostnader

	2017	2016
6200 Strøm- og energikostnader	39 258	50 632
Sum	39 258	50 632

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2017	2016
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 578	0
6340 Heisalarm	79	496
6341 Brannalarm	15 437	0
6360 Annet renhold	479	976
6362 Skadedyrutryddelse	9 179	8 750
6390 Andre driftskostnader	0	189
6391 Snømåking/strøing	49 446	97 155
6392 Containerleie/tømming	13 967	10 681
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	518	0
Sum	137 683	118 247

Note 6 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	505 766	509 754
Sum	505 766	509 754

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	418	9 576
6531 IT kostnader felles	0	1 168
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 500	8 434
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 266	14 553
6552 Driftsmateriell	5 391	2 354
6570 Arbeidstøy	718	239
6581 Programvare	2 557	1 540
Sum	30 849	37 864

Noter årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6602 Vedlikehold VVS	9 728	8 341
6603 Vedlikehold elektro	54 435	57 434
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	772 247	20 123
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 212	7 125
6630 Egenandel forsikring	24 000	34 543
6641 Malerarbeider	0	2 232
6642 Snekkerarbeid	1 718	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 281	35 893
6648 Vedlikehold dører og porter	33 994	163 096
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	7 538
Sum	907 614	336 325

Note 9 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	6 055	7 806
Sum	6 055	7 806

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 022	6 985
6720 Juridisk honorar	124 490	103 850
6730 Teknisk honorar	54 900	25 634
6731 Teknisk honorar Usbl	18 408	0
Sum	208 819	136 469

Noter årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Note 11 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	5 550	15 624
7719 Møter, div. styret	4 261	2 591
7720 Sameiemøte	3 600	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 996	3 996
7770 Betalingskostnader	861	847
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	605	0
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	-33	0
Sum	18 841	23 056

Note 12 - Varige driftsmidler

	Støttemur	Avant 220 Minitraktor	Aktiv Lek AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 786	140 188	211 050
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 786	140 188	211 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 777	139 018	27 260
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	39 009	1 169	183 790
Årets avskrivninger :	4 589	14 019	10 552
Anskaffelsesår :	2006	2008	2015
Antatt levetid i år :	20	10	20

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	4 135	7 320
1570 Andre kortsiktige fordringer	681	1 857
Sum	4 816	9 177

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer gjelder renter fra BBL Finans.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	7 535	22 407
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	17 198	12 678
Sum	24 733	35 085

Noter årsregnskap 2017 Bakås Sameie

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 862 008	-400 301	1 461 707
Sum opptjent egenkapital	1 862 008	-400 301	1 461 707
Sum egenkapital	1 862 008	-400 301	1 461 707

VEDTEKTER

for

Bakås Sameie

Org.nr: 980 309 010

Av 11. juni 1996 med endringer i ordinært årsmøte ~~sameiemøte~~ den 28. april 1997, 24. mars 1998, 26. mars 2001, 18. mars 2002, 31. mars 2003, 29. mars 2004, 18. april 2005, 3. april 2006, 24. april 2007, 15. april 2008, 5. april 2016, og senest i ordinært årsmøte ~~sameiemøte~~ 23. mars 2017

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Bakås Sameie, gnr 108 bnr 39 og 40 i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 72 boligseksjoner i henhold til tinglyst Seksjonsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne ~~sameierne~~s fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier ~~sameier~~ får skjøte på sin seksjon. Den enkelte seksjonseier ~~sameier~~ har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere ~~sameiere~~.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet ~~sameiermøtet~~, jfr. pkt 7 om godkjenning.

Seksjonseierne ~~Sameierne~~ i 1. etasje kan disponere 5 meter ut fra stuevegg, eller frem til naturlig avgrensning, i hele leilighetens bredde. Disponering skal ikke være til hinder for utvendig vedlikehold og renhold av vinduer i 2. etasje.

Seksjonseierne ~~Sameierne~~ i 1. og 2. etasje i hvert hus avtaler hvordan området foran seksjonene på inngangssiden til huset (området fra yttervegg på trappen) skal disponeres.

Arealet ut fra endeveggene er fellesareal for alle i huset og disponeres i fellesskap. Der hvor det er et naturlig fellesareal mot nabohus, skal begge husenes seksjonseiere ~~sameiere~~ bestemme disponeringen. Hvis uenighet, fremmes forslagene til disponering for styret.

Balkong i 2. etasje kan bygges ut i bredden til og med første stuevindu. Det er ikke tillatt å flytte nåværende pilar eller sette opp flere pilarer. Utbygger skal innhente samtykke fra styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten før bygging kan starte. Eventuelle tap eller kostnader for medboere bekostes av utbygger. Ved legging av platting på uteområdet i husene over garasjene (Edvard Munchs vei 3, 5, 7 og 29) må det legges flytende fundament. Det må *ikke* boltes; dette grunnet membran over garasjen.

Hjemmelshaver til bruksenhet i 2. etasje kan med samtykke fra styret bygge ut loft og sette inn vindu i tak, samt vindu i gavlen der det allerede finnes gavlvinduer. Utbygging er betinget av at hjemmelshaver har innhentet

samtykke fra styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten før endringsarbeider igangsettes. Utbygging må skje i samsvar med vilkår styret har satt, i tillegg til å oppfylle gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Utskifting av vinduer, endring av fasadekledning, utforming av terrasser, rekkverk, hekker, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan for hele boligområdet, og etter forutgående godkjenning av styret. Ved utskifting av markiser kan beboer selv velge farge, men de må være i samsvar med eksisterende markiser, og utskifting må godkjennes av styret i forkant. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Etablering av boder på endeveggene til husene tillates ikke. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne ~~sameierne~~, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet ~~sameiermøtet~~ til avgjørelse.

Det enkelte hus velger selv farge på ytterdør, og bestemmer eventuell utskifting av ytterdører. Farge og utforming av ytterdør skal være lik for hele huset. Før utskifting av dører eller maling av dører startes skal styret skriftlig underrettes om fargevalg (fargekode) etc. Dette underskrives av samtlige seksjonseiere ~~sameiere~~ i huset.

Det er tillatt å legge inn lys i bodene. Det skal være spesiell armatur og maksimum 18W lysrør. Det er ikke tillatt å montere stikkontakt. Det skal benyttes autorisert elektriker, og dette må dokumenteres til styret.

Oppsetting av parabolantenne skal skje på gavlvegg. Det skal være maksimalt *en* parabolantenne per gavl. Dersom flere enn to beboere ønsker tilkobling til parabolantenne, må flere beboere slå seg sammen som felles antenneløsning. Parabolantennene skal kun installeres og monteres av autoriserte fagfolk. Dersom man ønsker å grille på terrassene, kan dette bare gjøres med elektrisk grill, eller med gassgrill med lokk. Dette grunnet brannforskrifter.

Sameiet har en vaktmester, som jobber etter instruks gitt av styret. Vaktmesteren har ansvar for vedlikehold etc. av sameiets fellesarealer.

Det er ikke anledning til å gå på takene i sameiet da det ikke er "undertak" og det knuses takstein ved feil belastning. Dette fører til lekkasjer med store skader. Det er kun firmaer som styret har rekvirert som har anledning til å gå på taket. Brudd på denne bestemmelsen medfører erstatningsplikt.

Det er ikke tillatt å bruke garasjen til reparasjon av biler som medfører olje- og bensinsøl

Oppbevaring av brennbart eller selvantennelig avfall må ikke skje i boder og garasje. Dette er grunnet brannfare. Biler i garasjen skal ikke stå og gå på tomgang.

>3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne ~~sameierne~~ etter sameiebrøken. Unntak er merkostnader knyttet til enkeltseksjoner som påvirker felleskostnadene, for eksempel økte forsikringspremier på grunn av loftutbygging, som skal dekkes av vedkommende seksjonseier ~~sameier~~.

Den enkelte seksjonseier ~~sameier~~ skal betale et månedlig à konto beløp, som fastsettes av seksjonseierne ~~sameierne~~ på årsmøte ~~sameiermøte~~, eller av styret i tråd med indekseringen.

En del av à konto beløpet skal plasseres på et fond (PPV-konto) til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Andelen av beløpet som avsettes til dette fondet bestemmes av årsmøtet ~~sameiermøtet~~.

➤ **Det er ikke anledning til å reservere seg mot sameiets kollektive avtaler.**

>4 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier ~~sameier~~. Bruksenheten skal holdes forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne ~~sameierne~~. I dette inngår ytterdører,

seksjonens vinduer, verandaer/terrasser, trapper som hører til seksjonen, boder oppsatt av seksjonseier ~~sameier~~ og innvendig vedlikehold av boder oppsatt av utbygger/~~sameiet~~. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Unnlater seksjonseier ~~sameier~~ å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå skade eller ulempe for de andre seksjonseierne ~~sameierne~~, kan ~~sameiet~~ sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er ~~sameiets~~ ansvar. Skade som erstattes av ~~sameiets~~ forsikring utbetales ikke med kontantoppgjør til seksjonseier.

Utbedring av skaden skal utføres av forsikringsselskapets samarbeidspartner, egenandel ved denne type skade dekkes av seksjonseier.

>Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utvendig maling av egen seksjon etter behov. Maling kan om nødvendig pålegges av styret.

>Sameiet er ansvarlig for innkjøp av maling og at dette er tilgjengelig på forespørsel (gjelder ikke terrassebeis). Innkjøp av annet maleutstyr utføres og bekostes den enkelte. Det skal males med den til enhver tid gjeldende fargekode.

>Seksjonseiere i 2. etasje har ansvar for maling av felles/privat trappeoppgang. Seksjonseiere i 1. etasje skal gi adgang til eget område, slik at seksjonseiere i 2. etasje kan male sine områder. Boder er også seksjonseiers ansvar.

>Sameiet er ansvarlig for maling av: gavlveggene i sin helhet inkl. vinduer i begge etasjer (gavlvegg). Sameiet er også ansvarlig for øvrige fellesareal.

>Sameiet tar ikke ansvar for skader som følge av maling eller mangel på maling, på de områder som seksjonseier selv er ansvarlig for.

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS ~~SAMEIERS~~ FORPLIKTELSE

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseier ~~sameier~~ som følge av ~~sameieforholdet~~. Pantekravet tilsvarer **2 ganger** folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Se ~~§ 25~~ i Eierseksjonsloven.

6 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier ~~sameier~~ til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel og pålegg skal skje i samsvar med eierseksjonslovens ~~§§ 26 og 27~~.

7 GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE ~~SAMEIERE~~

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av leilighet skal umiddelbart meddeles styret, hvilken leilighet det gjelder og hvem som er leietaker.

8 BESLUTNINGSMYNDIGHET

Den øverste myndighet i ~~sameiet~~ utøves av årsmøtet ~~sameiermøtet~~.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet ~~sameiermøtet~~ med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet ~~sameiermøtet~~ for vedtak om bl.a.:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i ~~sameiet~~ går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12, annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne ~~sameierne~~s bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ~~sameierne~~ på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

9 ÅRSMØTE ~~SAMEIERMØTE~~

Ordinært årsmøte ~~sameiermøte~~ holdes hvert år innen utgangen av juni ~~april~~ måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne ~~sameierne~~ om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere ~~sameiere~~ har rett til å delta i årsmøte ~~sameiermøte~~ med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ~~Sameierens~~ ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens ~~sameierens~~ husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte ~~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 seksjonseier ~~sameier~~ kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og anses å gjelde førstkommende årsmøte ~~sameiermøte~~ med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren ~~Sameieren~~ har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet ~~sameiermøtet~~. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet ~~sameiermøtet~~ gir tillatelse med flertall som nevnt i Eierseksjonslovens § 30, første ledd.

Ekstraordinært årsmøte ~~sameiermøte~~ holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne ~~sameierne~~ skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet ~~Sameiermøtet~~ innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte ~~sameiermøte~~ kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

For at forslag, som etter lov om eierseksjoner krever minst to tredjedels flertall (~~§ 30~~), skal kunne behandles på årsmøtet ~~sameiermøtet~~, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Saker som en seksjonseier ~~sameier~~ ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet ~~sameiermøtet~~, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter dette punkts første avsnitt.

~~Liste over alle styrekandidater skal deles ut av valgkomiteen til sameierne minst åtte dager før sameiermøtet.~~

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE ~~SAMEIERMØTE~~

På det ordinære årsmøtet ~~sameiermøtet~~ skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. ~~Styrets årsberetning.~~
3. Årsregnskap og budsjett
4. Innkomne forslag
5. Godtgjørelse til styret etter forslag fra valgkomiteen
6. Valg av:
 - Styrets leder (normalt annet hvert år)

- Styremedlemmer
- 2 varamedlemmer
- Eventuelle suppleringsvalg for resten av valgperioden
- ~~- 3 medlemmer til valgkomité~~
- ~~- 1 varamedlem til valgkomité. Valgkomiteen velges etter forslag fra sameiermøtet.~~
- ~~- 3 personer til miljøkomiteen.~~
- Tilsetting av registrert eller statsautorisert revisor. Tilsetting gjelder inntil ny revisor tilsettes.

11 MØTELEDELSE. PROTOKOLL. AVSTEMMING

Årsmøtet ~~Sameiermøtet~~ ledes av styrets leder med mindre årsmøtet ~~sameiermøtet~~ velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier ~~sameier~~.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet ~~sameiermøtet~~. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier ~~sameier~~ som utpekes av årsmøtet ~~sameiermøtet~~ blant de som er tilstede. Protokollen skal deles ut til alle seksjonseierne ~~sameierne~~.

I årsmøtet ~~sameiermøtet~~ har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12 SAMMENSETNINGEN AV STYRET

Styret skal ha en leder og to til fire andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges ett, eventuelt to varamedlem(mer).

Styrets medlemmer har en funksjonstid på to år, varamedlemmer har en funksjonstid på ett år. Dersom et medlem trekker seg i perioden, og dette skjer i løpet av første funksjons år, skal det foretas suppleringsvalg på ordinært årsmøte ~~sameiermøte~~.

13 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av nestleder. Er verken styreleder eller nestleder tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført 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 frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte ~~sameiermøte~~. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører samt inngå og si opp avtaler angående driften av sameiet. Styret skal gi instruks, fastsette lønn/vederlag og føre tilsyn med at leverandører oppfyller sine plikter. Styrets leder og ett styremedlem forplikter seksjonseierne ~~sameierne~~ ved signatur i fellesskap.

Styret representerer seksjonseierne ~~sameierne~~ og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes ~~sameiernes~~ felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet ~~sameiermøtet~~ eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Utbetalinger eller uttak fra sameiets konti skal underskrives av leder og ett styremedlem.

14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte ~~sameiermøte~~.

Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet ~~sameiermøtet~~ og til å uttale seg. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet ~~sameiermøtet~~ med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Avstemminger av denne typen vil aldri bli lagt til fellesferien, eller offentlige helligdagsperioder.

16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 ~~23. mai 1997, nr 31 med senere endringer.~~