

Til seksjonseierne i Gla'enga Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte, 27. mars 2019 kl. 19.00 i Kampen bydelshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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 Gla'enga Eierseksjonssameie 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 Gla'enga Eierseksjonssameie
avholdes onsdag 27. mars 2019 kl. 1900 i Kampen bydelshus.**

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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.
- B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.
- C) Reseksjonering av bod. Forslag fra eier.
- D) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.
- E) Komite for å vurdere kollektiv TV- og internettløsning. Forslag fra styret.

For innkomne forslag, se side 27-29

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

For valgkomiteens innstilling, se side 30

Oslo, 28.02.2019
Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/ Kjetil Daasvand/s/ Dulbic Dzevdet/s/

Ingrid H Engvik Kronborg/s/ Ajaypal Powar/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Ragnhild Storeide Folgerø	2018-2019
Styremedlem	Kjetil Daasvand	2017-2019
Styremedlem	Dulbic Dzevdet	2018-2020
Styremedlem	Ingrid H Engvik Kronborg	2018-2020
Styremedlem	Ajaypal Powar	2017-2019
Varamedlem	Long Thanh Vu	2018-2019

Valgkomiteen

Roger Jakobsen	2018-2019
Nassir Farooq	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 183 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg til dette har sameiet ett garasjeanlegg som er seksjonert som et fellesareal.

Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898 391 442, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse: Gladengveien 15 A-D.

Gårdsnummer er 129 og bruksnummer er 33.

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.

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

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

Det har også i 2018 vært mye å gjøre for styret, blant annet med etablering av flere serviceavtaler, skifte av leverandør av vaktmestertjenester og sommer-/ vintertjenester, fortsatt maling av bygget, kartlegging av skjeggkre, reseksjonering av parkeringsplasser, og oppfølging av renovasjon.

Nærmere redegjørelse om styrets arbeid følger nedenfor under overskriften «*Orientering om sameiets drift*».

Orientering om sameiets drift

Styret

Gla'engas nettsadresse er www.glaenga.no, og epostadressen er styret@glaenga.no.

Styret har en mailvaktordning med mailvakt en uke hver året rundt. Mailer som kommer inn blir besvart fortløpende. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen vurderes å fungere tilfredsstillende. Styret bestreber seg på kort responstid på mottatte mailer.

Styrekontoret befinner seg i -01-etasje i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

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.

Databehandleravtale

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Pga. GDPR (EUs nye personvernforordning) inngikk vi i perioden også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester

Vaktmestertjenester er frem til 1. juli 2018 levert av Oslo Bygårdsdrift. Byttet av leverandør skjedde 1. august 2017, men viste seg dessverre ikke å fungere. Oslo Bygårdsdrift overtok også sommertjenestene og vintertjenestene i 2017.

Avtalen ble oppsagt med øyeblikkelig virkning 3. juli 2018, da tjenestene ikke var levert etter avtalen. Særlig sommertjenestene sviktet, men i løpet av forsommeren sviktet også vaktmestertjenestene.

Styret valgte derfor, som en midlertidig løsning ut august 2018, vaktmestertjenester fra Oslo Drift og Vedlikehold, hvor også sommertjenestene var inkludert. Etter å ha evaluert tjenesten inngikk vi en avtale om permanent vaktmesterleveranse, hvor også deler av sommertjenestene er inkludert.

Vintertjenestene leveres nå av Sumo, men avtalen er av prishensyn avgrenset til måking. Strøing besørges nå av vaktmester som fakturerer for medgått tid.

Så langt har vi vært fornøyd med leveransen av både vaktmestertjenester og vintertjenester.

Renhold

Firmaet RenPluss har ivaretatt renholdstjenestene i bygget i 2018. RenPluss skiftet navn (og eier) til Eir Renhold i løpet av året.

Styret ønsket å se etter andre og mer prisgunstige leverandører, og har fra 1.2.19 inngått et samarbeid med PBT Entreprenør og Byggrenhold AS. Avtalen inkluderer årlig boning og hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1.12-31.3.

Sameiet har avtale med Hoff Transport AS om jevnlig renhold av søppelbrønnene.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 11. juni 2018. Garasjen ble ryddet for gjenstander som står på parkeringsplassene under begge dugnadene i 2018.

For å få ned unødig slitasje på hovedporten, har den blitt programmert til å stå åpen til visse tider i døgnet. Om sommeren har den stått åpen fra tidlig morgen til sen kveld, mens om vinteren er den programmert til å stå åpen et par timer om morgenen og tilsvarende om ettermiddagen.

Vi regner med at dette vil medføre behov for færre fjærskifter. Vi har også gått over til en dyrere type fjær som skal ha fem ganger så lang levetid. Dette vil i det lange løp bli vesentlig billigere for sameiet.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörman, Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Sameiet har fått satt opp et nytt tavleskap og dermed økt kapasiteten til å etablere el-billadere i den private garasjen. Siden dette er ett trinn i etablering av infrastruktur for ladestasjoner, fikk sameiet kr.16.000 i støtte fra Oslo kommune.

Elektrikergruppen er valgt til å være eneleverandør av oppsett av ladestasjoner.

Seksjonseiere som skal installere ladestasjon må derfor bruke disse, og kontakten går via styret. Dette har vist seg nødvendig etter at vi oppdaget flere feil på installasjoner av elbilladere, herunder manglende jordfeilbrytere, oppkobling på feil kurs etc. Av samme grunn har vi måttet låse el-skapene i garasjen.

Reseksjonering av garasje plasser

Under årsmøtet i 2018 ble spørsmålet om reseksjonering av parkeringsplasser i garasjeanlegg behandlet. Grunnet en endring i eierseksjonsloven bortfaller tidligere evigvarende bruksrett til fellesareal etter 30 år, jf. eierseksjonslovens § 25, sjette ledd. Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg er frem til i dag ikke tinglyste bruksretter eller tilleggsdel til boligseksjon, men en kjøpt bruksrett i et fellesareal.

For at den enkelte skal få evigvarende bruksrett til en bestemt parkeringsplass ble det enstemmig vedtatt på årsmøtet i 2018 at det må foretas en reseksjonering hvor parkeringsplassen tillegges boligseksjonen som en tilleggsdel.

Forretningsfører bistår sameiet med denne prosessen for de som ønsket dette. Kostnadene vil bli fordelt mellom de eiere som ønsker at forretningsfører gjør dette på vegne av garasjeplassiere.

Reseksjoneringen vil ikke medføre endring av sameierbrøk og skal ikke utløse dokumentavgift. Dette betinger at dokumentavgift tidligere er utkvittert enten gjennom fritak, eller gjennom betalt avgift.

Det er Plan- og bygningsetaten (PBE) som behandler reseksjoneringen.

De resterende plassene kan reseksjoneres enkeltvis i egen regi ved en senere anledning. Det er noe over 60 garasje plasser som skal reseksjoneres i denne omgang.

Hvis man lar være å reseksjonere parkeringsplassen som tilleggsdel, vil bruksretten til parkeringsplassen bortfalle om 30 år, som følge av endringen i eierseksjonsloven.

Samtykke til digital kommunikasjon

OBOS og styret i Gla'enga ønsker i større grad å kunne kommunisere digitalt med boligeiere. Digital kommunikasjon er nå hovedregelen i offentlig forvaltning, men lovverket krever at vi fortsatt må be om samtykke.

OBOS har derfor lagt til rette for dette, og har sendt sms til alle eiere for å be om lov til å informere digitalt – via sms, mobiltelefon eller e-post – om alt som er relevant for eierskapet til boligen. Årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer vil kunne bli sendt pr e-post, og enkelte varslinger vil kunne gjøres på SMS.

En høy andel av digital kommunikasjon vil også kunne være kostnadsbesparende for sameiet.

Nøkler/skilt

Systemnøkler (dvs nøkler til leiligheten) og nøkkelbrikker til bygget bestilles via styret på epost. Det er kun eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og nøkler/ brikker vil enten bli sendt i postoppkrav til eier, eller de kan hentes hos Låshuset mot fremvisning av legitimasjon.

Men, siden vi nå har elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler til leilighetene. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Vi er derfor ikke like strenge på hvor nye nøkler til leilighetene slipes, og det er flere nøkkelslipere som sliper systemnøkler.

Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon. Beboer sørger selv for skilt til postkassen, men styret kan være behjelpelige med å lage dymo-merkelapper. Ta i så fall kontakt med styret på epost. Send også epost til styret for å få endret navn på ringeklokke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598026. 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. 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, vil seksjonseier belastes egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er viktig at alle beboere kontrollerer at røykvarsler virker og at slokkeutstyret sjekkes. Vi viser til husordensreglene som sier at beboerne selv er ansvarlige for å skifte batteri i leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Gode tips til hva som bør sjekkes finner du her: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>

Styret minner alle beboere om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør. Det er viktig at beboerne er oppmerksom på dette i sine boder.

Strømvavtale

Sameiet har benyttet Gudbrandsdal Energi som leverandør av strøm til fellesområdene frem til februar 2019. En anbudsrunde viste at vi kunne spare penger på å bytte til Norgesenergi, og sameiet har nå valgt denne leverandøren i ett år fremover.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et verdifullt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Den ene takterrassen ble låst i romjulen 2018 for å hindre at det ble fyrt opp fyrverkeri fra terrassen. Det ble gitt informasjon om forbud mot fyrverkeri på fellesområdene på nettsidene og Facebook, og ved oppslag i heiser og inngangspartier. Ulovlig bruk av fyrverkeri var ikke et problem i 2018.

Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert på vårparten 2018, og det ble funnet dypråte i tverrliggeren til huskestativet. Dette ble byttet ut sommeren 2018.

Fjernvarme

Sameiet har en avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret foretas over felleskostnadene.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn.

Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontaktinformasjon.

Styret har en serviceavtale med firmaet Caverion for å vedlikeholde anlegget.

Energimerking

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

Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter i perioden. I tillegg kommer budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

Andre møter

Det er avholdt flere mindre «korridormøter» og mange befaringer gjennom hele året, både som følge av planlagte gjøremål som trengte avklaring, men også pga. uforutsette saker og hendelser. Det har vært behov for særmøter ifm reseksjonering av garasjeplasser, kartlegging av skjeggkre, samt forberedelser til dugnader. For øvrig har styret kontinuerlig kontakt med hverandre via epost og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon

Dugnad 8. mai og 18. oktober 2018

Det er i perioden arrangert to dugnader, og vårdugnaden hadde bra deltakelse. Styret skulle ønsket enda bedre oppmøte, særlig om høsten, men det ble likevel gjort mye arbeid for å gjøre det pent i fellesområdene.

Det var leid inn container begge gangene, hvor beboerne kunne kaste ting de ikke lenger ønsker å ha.

«Gi-bort-hjørnet», hvor beboere kunne overta fullt brukbare ting som andre ikke lenger hadde behov for, var også populært. Likevel ble det kastet mye som var brukbart, og nå når Maritastiftelsen har åpnet bruktbutikk like over veien, vil vi kunne gi dem det som er brukbart istedenfor å kaste det.

Det er hyggelig å kunne gjøre noe for fellesskapet, og å bli bedre kjent med hverandre, og dugnadene endte med en hyggestund blant deltakerne.

Nabovarsel

Sameiet er varslet om etableringen av bruktforretning på andre siden av gata, der det tidligere var bilforretning. Det er etablert bruktbutikk i lokalets andre etasje, mens det på grunnplan fortsatt er bilverksted. Det ble søkt dispensasjon fra bolig i de neste fem årene, mens tomten reguleres. Bruktbutikken, som for øvrig drives av Maritastiftelsen, har begrenset åpningstid, og dispensasjonen ville ikke medføre noen økt tungtrafikk til området. Styret hadde derfor ikke innvendinger til dispensasjonssøknaden.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et stadig problem at folk, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret tar sterk avstand fra dette, da det påfører oss som bor her betydelige utgifter til bortkjøring, i tillegg til at det både er utrivelig og brannfarlig når det står søppel i fellesarealene.

Vi har flere ganger tatt dette opp på nettsiden og på Facebook. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene.

Renovasjon

Renovasjonen har ikke vært tilfredsstillende utført i store deler av perioden.

Styret klager hver gang det ikke tømmes etter planen, men det er stadig noen utfordringer med å få tømt.

Vi opplever fremdeles at det er kommunens parkeringsbestemmelser som i hovedsak gjør at brønnene utenfor B-oppgangen ikke kan tømmes. Kommunen har imidlertid ikke villet gjøre noe med dette, selv etter gjentatte oppfordringer fra sameiet. Vi er i stadig dialog med dem om dette, og håper det til sist kan medføre at det blir parkeringsforbud på de to plassene like foran brønnene.

Det skjer stadig at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i den andre brønnen. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Lekeplass

Det er foretatt lekeplasskontroll i 2018. Kontrollen viste at tverrliggeren til huskestativet var råttent. Vi reklamerte på stativet, som bare var fire år gammelt, og firmaet byttet det ut med et nytt. Sameiet fikk likevel utgifter til fjerning av det gamle, og oppsett av det nye. Lekeplassen er nå i forskriftsmessig stand, og vaktmester justerte huskene slik at de passer til det nye stativet.

Sandkassen dekkes til med presenning om vinteren.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager stadig brudd på husordensreglene og vedtektene, og ofte er det leietakere som bryter disse. Styret tror at leietakere i mange tilfeller ikke er informert om husordensreglene av seksjonseier, og vi minner om at det er seksjonseierens ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har brukt mye ressurser på å følge opp avvikene fra husordensreglene. Dette gjelder blant annet husbråk, støy, avfall i fellesområder, oppbevaring av brannfarlige materialer i garasjen, og etterlatte gjenstander i fellesområder. Vi har lav terskel for å sende klager, og i perioden er det sendt nærmere 40 klager til seksjonseiere.

Bomiljøavtale

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas som kan benyttes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er 22 97 10 70.

Se beboerguiden på <http://www.glaenga.no/vektertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra.

Fra Bilby til Boligby

Reguleringsplanen fra 2007 skulle sikre at Bilbyen på Ensjø ble til Boligbyen. Kolberg Gruppen har forlenget sine utleiekontrakter med minst 10 år, og det betyr at det fremdeles vil være stor bilaktivitet i området i lang tid fremover. Dette gjelder både på østsiden av Gladengveien, og i de gamle Stålverkshallene på andre siden, som nå ser ut til å bli stående i årevis fremover. Det er også bygget et lakkeringsverksted der, med begrunnelse i en byggetillatelse helt tilbake til 1960-tallet. Andre boligselskaper er sterkt plaget av nattarbeid på Kolbergs tomt der hvor det er lovet friområder. Det er AVIS som har utstrakt nattlig aktivitet med klargjøring av biler på området.

De lovede parkdragene (Østre- og vestre parkdrag, samt Petersborgaksen) vil ikke bli realisert før nærmere 2030, slik det ser ut i dag.

Styreleder har engasjert seg i et felles arbeid med styreledere i omliggende borettslag/sameier for å kunne gjøre felles front i kampen om å få realisert de lovede friområdene. I skrivende stund er det etablert et mer formelt samarbeid mellom styrene i boligselskapene i området, etter initiativ fra Ellipsen borettslag. Vi har deltatt der.

Gladengveien har en trafikksituasjon som preges av høy fart, til tross for at gaten er miljøgate med 40-grense. Gladengveien/ Ensjøveien er ett av Oslos mest ulykkesbelastede kryss.

Styret har flere ganger vært i kontakt med politiet, som er helt enig i at det er en betydelig mismatch mellom veiens bredde og kvalitet opp mot 40 km-grensen. Dette innbyr til å kjøre for fort. Politiet påpekte at det er Bymiljøetaten som kan måle fart, og lage trafikksikkerhetstiltak som innsnevring, fartsdumper etc.

Politiet har registrert Gladengveien som klagepunkt, sammen med Schweigaardsgate og Strømsveien. De vil øke tilstedeværelsen her. De har hatt noen kontroller, og fant flere avvik.

Vi som bor her registrerer daglig villmannskjøring. Vi har flere ganger skrevet til Bymiljøetaten for å be dem måle fart, og gjøre sikringstiltak. BYM har dessverre ikke vært interessert i dette.

Tillatelse til bruksendring for Gladengveien 17

Kommunen har i 2017 gitt tillatelse til at det etableres dagligvarevirksomhet i delen av bygget som vender mot vårt bygg. Kommunen har forutsatt at det etableres virksomhet der som gagnar nærområdet, og at det ikke blir noen form for grossistvirksomhet der. Foreløpig har det ikke vært noen aktivitet der som tyder på at planene blir realisert.

HomeNet

Årsmøtet i 2014 bestemte at vi skulle bytte internettleverandør fra Canal Digital til HomeNet, og nettet var installert i juli 2015, selv om vi slet med driftsproblemer i mange måneder etterpå. Flere beboere fikk refusjon fra HomeNet for tiden de hadde betalt for tjenesten uten å ha fått den.

Vi har hele tiden hatt store problemer med HomeNets kundeservice, kvalitet på tjenesten og generelle oppfølging. Det toppet seg da HomeNets underleverandør våren 2018 forårsaket en vannlekkasje under arbeid i en leilighet, og deretter nektet å utbedre skaden. Til tross for at utbedringsansvar av skader tydelig er nedfelt i avtalen vi har med dem.

Vi ble tvunget til å benytte sameiets forsikring for å utbedre skaden, noe som medfører dårligere skadestatistikk for oss. På bakgrunn av problemene fra dag 1 med denne leverandøren, har vi allerede nå sagt opp den kollektive avtalen. Den løper til 1. juli 2020, og styret har foreslått at det etableres en komite på årsmøtet 2019 som kan arbeide videre med en eventuell kollektiv internett-/ TV-løsning – se forslag til årsmøtet. Saken vil deretter bli tatt opp til konkret vurdering på årsmøtet 2020.

Canal Digital

Sameiet har kollektiv avtale om TV-signaler fra Canal Digital. Denne avtalen løper like lenge som HomeNet, og vil måtte sies opp i tide til å kunne velge en ny leverandør samtidig, eventuelt reforhandle dagens kollektive avtale.

Styret har foreslått at det etableres en komite på årsmøtet 2019 som kan arbeide videre med en eventuell kollektiv internett-/ TV-løsning – se forslag til årsmøtet. Saken vil bli tatt opp til konkret vurdering på årsmøtet 2020.

Bytte av kort i porttelefon

I 2016 tilbød firmaet som har levert porttelefonsystemet å bytte PCB-kort i alle porttelefonene. Det var ikke alle som benyttet seg av tilbudet, og selv om garantien nå var utløpt, tilbød firmaet Qualitronic på sensommeren 2018 å gjøre dette i de resterende 47 enhetene hvor dette ikke er gjort.

Styret skrev brev til disse seksjonseierne, med dato for utskifting 21. august 2018 om ettermiddagen. Dette var et tilbud fra Qualitronic, og det var frivillig å få byttet PCB-kortet.

Hvis noen valgte å ikke benytte seg av tilbudet i henholdsvis 2016 eller 2018, må et eventuelt fremtidig kortbytte måtte bekostes av den enkelte eier.

Filtre i tappevannssystemet

Styret har fått installert vannfiltre med såkalt tilbakespyling for tappevann. Dermed kan vaktmester enkelt rense filtrene jevnlig for smuss uten å måtte stanse vannforsyningen til leilighetene. Til nå har filtrene vært byttet to ganger i året, og da har de vært fulle av smuss og grus. Som følge av dette synes vanntrykket å ha blitt bedre, og vi antar at blandebatteriene ikke så lett tilstoppes i leilighetene.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått service- og kontrollavtaler for de nødvendige områdene i bygget. Vi har nå serviceavtale på følgende områder:

- Brannalarmanlegg
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødllys
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Låssystem
- Søppelbrønner vedlikehold
- Søppelbrønner renhold
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Varme- og sanitæranlegg
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr / skjeggkre

Sameiet har hatt tilfeller av veggedyr i perioden. Sanering dekkes av bygningsforsikringen.

Styret minner om hvor viktig det er at beboere gjør det de kan for å forebygge å få disse dyrene inn i leiligheten, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er viktig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr. Veggedyr sprer seg først og fremst via reisebagasje, transport av møbler, innbo og brukt sengetøy.

Det er derfor grunn til å advare mot å kjøpe brukte møbler, sofaputer, sengetøy, og andre gjenstander uten at disse sjekkes godt før de tas inn i leiligheten.

Det er også viktig å sjekke bagasjen grundig når man har vært ute og reist, eller når man får besøk.

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages. Sameiet har forsikring som dekker skadedyr, men sameier belastes egenandelen.

Det har vært rapportert flere tilfeller av skjeggkre i sameiet. Styret kontaktet forsikringsselskapet, og det ble i samarbeid med dem bestemt at det skulle gjøres en kartlegging av forekomsten i bygget. Det ble delt ut limfeller til alle leilighetene før jul, men bare noe over 100 av eierne av leiligheter leverte fellene inn igjen.

Fellene ble så levert til skadedyrsfirmaet Nokas, som gjennomgår fellene for å kartlegge forekomsten i bygget. Forsikringsselskapet vil deretter iverksette nødvendige tiltak. I skrivende stund er ikke rapporten mottatt.

Skjeggkre har fått stort fokus i media den senere tiden, og vi mottar stadig vekk henvendelser fra meglere og kjøpere om problemet. Kartleggingen viste helt overordnet at noen leiligheter overhodet ikke hadde funn, mens andre hadde mange skjeggkre. Vi minner om at skjeggkre ikke er farlig, selv om det kan være plagsomt å ha mange av dem i boligen. Nylig har Miljødirektoratet godkjent et effektivt middel mot skjeggkre, så vi ser frem til en effektiv bekjempelse i 2019.

Fuglebråk i hekketiden

Mange beboere er plaget av utstrakt måkeskrik i hekketiden. Måkene hekker på takene på bygningene rundt, og genererer betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Styret har kjøpt en rovfugldrage, og Kolberg som eier bygningen ved siden av, monterte den på taket i fjor. Dette var ett av stedene det har vært måkereir de siste årene.

Imidlertid så det ikke ut til å virke særlig godt, da to beboere i sameiet flere ganger var oppe på taket og fjernet måkereir (like ved dragen). Reirene ble fjernet før det ble lagt egg der.

Det er for øvrig viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er de å anse som fredet, og det er forbudt å fjerne egg og fugler.

Vedlikehold av bygget

Bygget har behov for å bli malt utvendig. Vi fikk malt det grå treverket i 2017 og ca halvparten av det brune treverket i 2018. Det brune treverket som malerne behøver lift til skal males i løpet av 2019.

Vi har valgt å male bygget trinnvis, og samtidig bruke maling som holder i minst 10-12 år. B-oppgangen er pusset opp i 2018.

Ventilasjonsanlegg

Sameiet har inngått avtale med firmaet Caverion om jevnlig kontroll av ventilasjonsanlegget. Det er ganske komplisert å komme til viftene på taket, hvor hver leilighet har en egen vifte. Viftene er kontrollert før jul, og Caverion fant to vifter som var defekte. Disse seksjonseierne har fått beskjed. Viftene må byttes på seksjonseiers regning, men bestilling skal skje via styret.

Heiser

Det har vært færre reparasjoner av heisene i 2018, og utgifter til heis har gått ned fra ca 155.000 kroner i 2017 til 95.000 kroner i 2018. Årsaken antas å være at styret har opparbeidet seg god kompetanse på å restarte heisene. I mange tilfeller klarer vi på egen hånd å få heisene til å gå igjen.

Det er viktig at beboere bidrar med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans. Renholdsfirmaet har også fått i oppdrag å rengjøre slissene når de er hos oss en gang i uken.

Styret har tilegnet seg kompetanse på å hente folk ut fra heisen, hvis de skulle stå fast der inne. Men, det er fremdeles OTIS som har hovedansvaret for dette, og hvis man står fast, er det beste å trykke på knappen til høyttaleren inne i heisen. Det vil da bli opprettet toveiskommunikasjon, med påfølgende utrykning.

Gartnerarbeid

Sameiet fikk gjort en større jobb med stell av planter i bakgården, og noe nyplanting for å gjøre det hyggeligere. Det ble også kjøpt inn dryppslanger, slik at det er lettere å vanne. Tørkesommeren 2018 gikk hardt ut over plantene.

Samtidig ble det plantet en liten kjeglegran i bakgården som skal erstatte det årlige juletreinnkjøpet. Juletreet kostet sameiet over 8000 kroner hvert år, og kjeglegrantreet vil spare seg inn i løpet av 2019. Kjeglegranen er liten, men vil vokse seg større etterhvert. Grantypen ble valgt siden det er lite jordsmonn oppå garasjetaket, og et vanlig grantre vil ikke klare seg der.

Sosiale arrangementer

I tillegg til dugnadene, var det et sosialt arrangement på første søndag i advent. Da ble sameiets lille julegran tent. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps, og servering av pepperkaker og gløgg. Oppmøtet kunne vært bedre, men det var god stemning blant dem som var der.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 6 837 457 i samsvar med budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av støtte fra Oslo kommune til el-tavle i garasje og innflytningsgebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 6 474 737.

Dette er ca kr 253 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at malingsarbeidet er vedtatt fordelt over 3 år. Videre er planlagt renhold av glassflater i svalgang og balkonger utsatt.

Resultat

Årets resultat er på kr 370 030 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 851 005 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold som omfatter maling av deler av utvendig fasade (del 3).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gla'enga Eierseksjonssameie.

Lån

Gla'enga Eierseksjonssameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 3 % økning av andel felleskostnader og kr 20 i økning for andel kabel-tv fra 01.01.19.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gla'enga Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gla'enga Eierseksjonssameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018, 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 årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 01. mars 2019

BDO AS



Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 804 957	6 377 334	6 800 000	7 046 000
Andre inntekter	3	32 500	25 204	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 837 457	6 402 538	6 800 000	7 046 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 188	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-11 123	-12 654	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-222 488	-216 748	-224 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-56 474	-87 330	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-886 816	-806 203	-1 145 000	-944 000
Forsikringer		-254 126	-250 535	-254 000	-275 500
Festeavgift		-1 177 910	-1 160 908	-1 176 000	-1 218 000
Kommunale avgifter	9	-1 079 926	-1 008 553	-1 083 000	-1 182 000
Energi		-307 878	-247 725	-240 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 272 605	-1 232 890	-1 292 000	-1 332 000
Andre driftskostnader	10	-954 372	-1 032 845	-1 010 000	-1 068 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 474 737	-6 307 578	-6 728 001	-6 900 500
DRIFTSRESULTAT		362 720	94 960	71 999	145 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 437	6 813	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 127	-1 170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 310	5 643	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		370 030	100 603	81 999	155 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		370 030	100 603		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 329	33 402
Kundefordringer		13 574	900
Kortsiktige fordringer	13	577 675	300 844
Energiavregning	14	517 906	160 945
Driftskonto OBOS-banken		760 847	1 001 864
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	308
Sparekonto OBOS-banken		873 549	667 720
SUM OMLØPSMIDLER		2 747 880	2 165 983
SUM EIENDELER		2 747 880	2 165 983
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 851 005	1 480 975
SUM EGENKAPITAL		1 851 005	1 480 975
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 508	72 672
Leverandørgjeld		806 461	611 461
Skyldige offentlige avgifter		0	476
Annen kortsiktig gjeld	15	-94	400
SUM KORTSIKTIG GJELD		896 875	685 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 747 880	2 165 983
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2019

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/ Kjetil Daasvand/s/ Dulbic Dzevdet/s/

Ingrid H Engvik Kronborg/s/ Ajaypal Powar/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Bolig: Felleskostnader	5 037 422
Bolig: Bredbånd	670 695
Bolig: Kabel-TV	613 782
Garasje	139 500
Næringspark: Garasje	113 100
Bolig: Festeavgift	85 050
Næringsparkering: Festeavgift	69 996
Næring: Felleskostnader	29 152
Næringsparkering: Felleskostnader	18 897
Festeavgift bolig	12 400
Næring: Festeavgift	8 163
Strøm el-bil	6 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 804 957

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje	400
Diverse	1 000
Gebyr biler	2 000
Viderefakturering	394
Korrigeringer på reskontro	89
Innflyttingsgebyr	12 000
Tilskudd	16 617
SUM ANDRE INNTEKTER	32 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2017/2018, og er på kr 220 000.

Styret fått dekket julebord/bevertning for kr 10 236, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning	-56 474
SUM KONSULENTHONORAR	-56 474

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Bygårdsdrift AS (maling av fasade)	-262 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-262 500
Drift/vedlikehold bygninger	-31 270
Drift/vedlikehold elektro	-10 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 214
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 186
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 844
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-169 856
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-19 500
Kostnader dugnader	-8 096
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-886 816

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-650 923
Renovasjonsavgift	-429 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 079 926

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 484
Skadedyrarbeid	-14 520
Verktøy og redskaper (svetteslange, askebeger)	-6 923
Driftsmateriell	-21 738
Lyspærer og sikringer	-37 949
Vaktmestertjenester	-255 647
Vakthold	-263 310
Renhold ved firmaer	-215 662
Snørydding/gressklipping	-33 634
Andre fremmede tjenester	-3 262
Kontor- og datarekvisita	-1 629
Trykksaker	-4 852
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 236
Andre kontorkostnader	-24 223
Porto	-17 367
Bankgebyr	-5 259
Velferds kostnader	-2 679
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-954 372

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 829
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 322
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNTEKTER	8 437

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 127
SUM FINANSKOSTNADER	-1 127

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	577 675
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	577 675

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 321 568
SUM INNTEKTER	-1 321 568

KOSTNADER

Administrasjon	80 753
Fjernvarme	1 753 891
SUM KOSTNADER	1 834 644

SUM ENERGIAVREGNING	513 076
----------------------------	----------------

Service Avgift	4 829
----------------	-------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr ForvaltningsPortalen	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	94

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	BO7026	NÆ7026	NP7026	EK 7026
Resultat 2012	962 964	-501	26 952	989 415
Resultat 2013	51 084	-15 002	89 694	125 775
Resultat 2014	234 557	-44 040	151 769	342 286
Resultat 2015	-79 209	142 117	-59 193	3 716
Resultat 2016	-155 370	-36 251	110 800	-80 820
Resultat 2017	-6 870	-28 927	136 400	100 603
Resultat 2018	305 017	46 918	18 095	370 030
UB	1 312 173	64 314	474 517	1 851 005

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2018

Tekst	BO7026	NP7026	NÆ7026	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	6 558 849	201 993	44 115	6 804 957
ANDRE INNTEKTER	25 046	7 453	0	32 500
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 583 895	209 446	44 115	6 837 457
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-30 568	-218	-233	-31 020
STYREHONORAR	-216 798	-1 548	-1 655	-220 000
REVISJONSHONORAR	-10 961	-78	-83	-11 123
FORR.FØRERHONORAR	-219 252	-1 564	-1 672	-222 488
KONSULENTHONORAR	-55 660	-393	-421	-56 474
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-802 044	-79 940	-4 832	-886 816
FORSIKRINGER	-250 427	-1 788	-1 911	-254 126
FESTEAVGIFT	-1 097 879	-70 033	-9 998	-1 177 910
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 079 926	0	0	-1 079 926
ENERGI / FYRING	-363 525	-2 617	-2 767	-368 909
KABEL- / TV-ANLEGG	-1 272 605	0	0	-1 272 605
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-886 545	-4 349	-2 447	-893 341
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 286 189	-162 528	-26 020	-6 474 737
DRIFTSRESULTAT:	297 706	46 918	18 095	362 720
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	8 437	0	0	8 437
FINANSKOSTNADER	-1 127	0	0	-1 127
RES. FINANSINNT/KOSTN.	7 310	0	0	7 310
RESULTAT	305 017	46 918	18 095	370 030

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene:

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Styret foreslår en ny setning tatt inn:

«Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegget, både boligparkering og næringsparkering, tilfaller sameiet. Unntaket er oppmerking av p-plasser ut over frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget og renhold. Dersom eier av seksjon 185 og 186 har behov for oppmerking utover frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget, vil kostnader og gjennomføring knyttet til dette tilfalle eier av næringsparkering».

Bakgrunnen er at styret ønsker å tydeliggjøre hvilken vedlikeholdsplikt som ligger til seksjonene 185 og 186, og hvilken som ligger til sameiet. Deler av den ytre garasjen er å anse som fellesareal (kjøreveiene), og styret har i perioden vært i tvil om grensesnittet mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Endringen tydeliggjør dette.

B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret

Mellom sameiet og eier av seksjon 179 har det blitt inngått en avtale om særskilt vedlikehold av installerte vinduer i levegg. Styret ønsker at denne vedlikeholdsplikten vedtektsfestes for fremtidig forvaltning.

Det foreslås følgende tillegg til § 8:

«Særskilt vedlikeholdsplikt for seksjon 179. Seksjonseier er pliktig til selv å vedlikeholde vinduene og rammene de sitter i på leveggen. Leveggen på innsiden skal seksjonseier vedlikeholde på lik linje som øvrige seksjonseiere. Øvrig vedlikehold av leveggen tilfaller sameiet.»

C) Reseksjonsering av bod. Forslag fra Arild Greaker

Reseksjonering av bod som ligger i tett tilknytning til leilighet (A001)

Saksfremstilling og forslag til vedtak:

Den aktuelle boden på 6 kvm som er tenkt reseksjonert inn i boligen for øvrig ligger i tett tilknytning til leiligheten. I dag har man kun bruksrett på boden som naturlig tilhører og er tillagt leiligheten. En slik reseksjonering vil ikke på noen måte gå utover noen eller ha noen praktisk betydning for andre sameiere, og bør derfor kunne godtas. Sameie vil tjene på dette over tid ved at husleien på denne leiligheten går opp ved en større eierbrøk.

Eier foreslår at det gis tillatelse til å reseksjonere den aktuelle boden inn i boligen for øvrig, dvs inn i hoveddel.

Dette innebærer at eier selv må besørge og bekoste alle søknader og tillatelser inn mot PBE, og at det kreves at alle formaliteter oppfylles, det være seg oppfyllelse av brancellekrav og evt andre kompenserende tiltak i henhold til PBE's regelverk dersom det åpnes opp forbindelse fra leiligheten. Fordelen med å skape en slik forbindelse er at det muliggjør at de to enhetene leiligheten består av da kan disponere hvert sitt adskilte areal til oppbevaring.

Dersom sameie av en eller annen grunn i første omgang finner det vanskelig å godta en slik reseksjonering, kan jeg som eier evt kompensere sameie med inntil kr 10 000 som avsettes til fremtidig vedlikehold/vedlikeholdsfond. Da under forutsetning av at sameie og PBE godkjenner reseksjoneringen.

Styrets vurdering:

Styret har forståelse for at denne seksjonseieren ønsker å reseksjonere boden, ettersom den aktuelle boden ligger vegg i vegg med boligseksjonen. Bodene vil dermed kunne innlemmes i leilighetens areal.

Styret mener at de øvrige bodene ikke egner seg til seksjonering inn i boligarealet. Av bodene i bygget er 65 % av bodene gitterboder som ikke lar seg seksjonere som eget areal. Bodene er innredet i et stort rom med et enkelt oppsett av et modulbasert byggesett. Området i bodene i underetasjen er for øvrig sprinklet, og det er derfor ikke lov å kle disse bodene inn.

Forskjellen på reseksjonering av garasjeplasser og boder, er at alle har bod, og ingen har betalt ekstra for dem. Parkeringsplassene er det bare 75 av, og seksjonseiere har betalt flere hundre tusen kroner for dem. Dette var bakgrunnen for at årsmøtet i 2018 ønsket å sikre evigvarende bruksrett gjennom reseksjonering.

Dette tilfellet fremstår som spesielt, siden boden ligger inntil seksjonen.

Styret støtter forslaget, under forutsetning av at eier skaffer alle nødvendige tillatelser fra myndighetene til å gjøre dette, inkludert brann- og sikkerhetstiltak. Det skal også avklares at bortfall av bod er lovlig slik at sameiet ikke blir stilt til ansvar i fremtiden grunnet manglende bod i tilknytning til seksjonen. Styret forutsetter videre at alle endringer som gjøres rapporteres inn til styret og forretningsfører og at alle omkostninger dekkes av seksjonseier.

D) Vedtektsendring.

Dersom forslaget blir vedtatt og godkjent hos PBE, ønsker styret at bortfall av bod vedtektsfestes med følgende tekst:

«Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon. Seksjon 1 har derfor ikke krav på ytterligere bod til erstatning for denne i sameiets fellesareal».

Tillegg til vedtektene iverksettes når godkjenning fra PBE blir forelagt styret.

E) Komite for å vurdere kollektiv TV- og internettløsning. Forslag fra styret

Den kollektive TV-løsningen og internett utgår 1. juli 2020. Det bør allerede nå settes i gang et arbeid for å se på alternative løsninger for dette. Det er ikke sikkert at vi skal ha verken kollektiv TV-løsning eller internettløsning. Dette er selvsagt avhengig av teknologisk utvikling, og vilkår for eventuell kollektive avtaler. Sameiet har infrastruktur fra både HomeNet og Canal Digital i bygget. Spredenettet fra Homenet er sameiets eiendom fra 01.07.20.

Styret ønsker at årsmøtet etablerer en komité som skal se på varianter av eventuell kollektiv internettløsning og/ eller TV-løsning. Komitéen skal vurdere forskjellige alternativer, og skal fremlegge forslag (ett eller flere) senest på årsmøtet 2020. En mulig fremgangsmåte vil være å kartlegge eieres ønske via en questback og jobbe videre basert på tilbakemeldingene.

Styret foreslår at årsmøtet utnevner deltakere til komiteen. Komiteen skal fremlegge konkrete forslag til eventuelle kollektive avtaler på årsmøtet 2020. Dersom komiteen ikke foreslår kollektive avtaler, skal den søke å skaffe tilbud fra aktuelle leverandører om individuelle avtaler som kan inngås for seksjonseierne som ønsker det.

Komitéen bør bestå av 3-4 personer.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg)

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Kjetil Heiberg Daasvand (gjenvalg)

C. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Roger Jakobsen (ny)

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Natasa Simic (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ingrid Helen Kronborg (2018-2020)

Dzevdet Dulbic (2018-2020)

Valgkomiteen for
Gla'enga Eierseksjonssameie

Roger Jakobsen

(Nassir Farooq har ikke deltatt i komiteens arbeid)

VEDTEKTER
for
Gla'enga Eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering,
rev 4.4.2012
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015
Endret på ordinært årsmøte 21.03.2018 i medhold av Eierseksjonsloven av
16. juni 2017 nr 65

§ 1
Eiendommen - formål

Gla'enga Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 33 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 183 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, men rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

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

Sameiebrøkene for boligene og næringsseksjon 1 etg. bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Sameiebrøken for næringsseksjon i garasjeanlegg fastsettes uavhengig av areal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

Garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige betingelser.

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg som ikke tilligger næringsseksjon som hoveddel eller tilleggsdel seksjoneres som fellesareal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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.

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 07 og kl 20.00.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

4.2 Innvendig fellesareal

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. Ingen kan plassere utstyr, innretninger eller annet i fellesarealene utenfor angitt plass og/eller etter godkjenning fra Sameiet.

4.3 Utvendige fellesarealer

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ingen sameiere kan etablere innretninger, bebygge eller på annen måte tilta seg bruken av fellesarealer uten etter eventuell godkjenning fra Sameiet.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Næringsseksjonene har rett til å oppføre reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden tilhørende næringsseksjonene. Søknad skal sendes styret, som ikke kan nekte slik oppføring. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 7

Felleskostnader

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/underregnskap. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgifts bidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, målere, apparater og innvendige flater (herunder tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen). Våtrom må brukes og vedlikeholdes i henhold til den FDV dokumentasjon som er overlevert fra utbygger slik at fuktskader og lekkasjer unngås. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet likevel ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene skal innvendig inklusive dør, lås m.m vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet som nevnt i § 8 ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

11-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt ett til to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller festeforhold representerer styret sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 13

Om styrets møter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov og for at det skal være en forsvarlig drift. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra møtene som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kaller inn til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jfr § 16 Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. 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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra hustandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 15

Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap og innløsning av festetomten.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

§ 16

Forretningsfører

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

Ved skader/ hendelser i leilighetene som dekkes av sameiets forsikring vil den aktuelle sameier måtte betale egenandelen. Dette gjelder ikke hvis det er åpenbart at skaden skyldes forhold som hører under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. § 9, eller annen sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 18

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§19

Mindretallsvern

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

§ 20

Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.

Øvrige garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 21

Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

§ 22

Endringer i vedtektene

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA SAMEIE org.nr. 898 391 442

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015 og 07.03.2016.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 Generelle retningslinjer

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Alle sameiere skal sette seg inn retningslinjene for forvaltning, drift og vedlikehold, FDV, som er blitt utarbeidet av Veidekke AS og levert på minnepinne.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 16a i Lov om eierseksjoner.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboileilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking og boring etc, tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom 08.00 og 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong og terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalettpapir i WC, tørkepapir og uvedkommende ting kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskafer

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridor /

svalgang.

1.7 Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 Utvendig bruk / fasade

Det er ikke tillatt å montere opp eller bruke parabolantennner.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmonterte utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer /vaskemaskiner, kjøleskap, frysere etc.), bildekk, søppel og lignende på balkongen / terrassen.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l må ikke foregå fra vinduer eller terrasser, balkonger og svalganger. Dette gjelder også takterrassen.

Klær må ikke henges til tørk fra vinduet. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates. Det tillates ikke klestørk på 17. mai.

Det tillates ikke at takterrassen benyttes til å tørke / lufte tøy, tepper, dyner etc.

1.9 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller endres på annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboeligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

1.10 Røkvarsler og brannslukningsutstyr

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

1.11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømning og ikke i boden. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer.

1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

1.13 Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer, herunder svalganger og garasje. Det må tas spesielt hensyn til naboene ved røyking i utendørs fellesarealer. Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt pga nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer/ dører til leiligheter. Det må tas hensyn til naboene ved røyking på balkong / terrasse / takterrasse.

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 Trappeoppganger, svalganger og korridorer

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, svalgangene og korridorene ikke kan benyttes som midlertidig

eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasje plass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykel aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 Barns lek

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Trappeoppganger, svalganger, korridorer, takterrasser, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter må ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, svalganger eller felles takterrasser.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre reint etter barna dersom de søler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 Avfall, tilsmussing

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene. Det er uhygienisk, og kan tiltrekke rotter og mus.

2.7 Rengjøring

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor / svalganger er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 Nødutgangsdører og korridorer – vinduer i trappeoppgang

Nødutgangsdører i korridorer skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddssikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

3. DØRER OG PORTER

3.1 Låsing av dører

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før man kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

3.3 Melding om defekte låser m.v.

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.2 Bilkjøring

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 Parkering

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietakere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med Urbanium om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

4.4 Oppsett av strømladere for bil i garasje

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

4.5 Bruk av fyrverkeri

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder, takterasse og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Avfallsbeholdere

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag ved avfallsbeholdere må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsstasjonen blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet.

5.2 Spesialavfall

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2 Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person.
Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3 Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte ”innekatter”.

6.3 Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer

dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

7. ANSVARSFORHOLD

- 7.1 Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av vedkommende selv, eller den/ de vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold kan rettes muntlig/pr. mail til styret eller vaktmester, for leietakere skriftlig til utleier om ytterligere oppfølging ønskes.

Leietakere i Glaenga må gi utleier adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.

9. INNFLYTNINGSGEBYR

Ved eierskifte betaler kjøperen et innflytningsgebyr på kr. 1.000,- til sameiet.