

Til seksjonseierne i Gla'enga Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 21. mars 2018 kl. 18.00 på Kampen Bydelshus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 21. mars 2018 kl. 18.00 på 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 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reseksjonering av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Forslag fra styret
- B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.02.2018

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/

Kjetil Daasvand/s/

Dulbic Dzevdet/s/

for Ajaypal Powar
Ingrid H. Engvik Kronborg/s/

Natasa Simic/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Ragnhild Storeide Folgerø	2017-2018
Styremedlem	Kjetil Daasvand	2017-2019
Styremedlem	Dulbic Dzevdet	2016-2018
Styremedlem	Ajaypal Powar	2017-2019
Styremedlem	Natasa Simic	2016-2018
Varamedlem	Ingrid H Engvik Kronborg	2017-2018

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.

Det er solgt 18 leiligheter i 2017.

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 vært et travelt år med flere tyngre oppgaver, herunder også reklamasjoner overfor utbygger, skifte av leverandør av vaktmestertjenester, sommer- og vintertjenester, samt påbegynt maling av bygget.

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

Orientering om sameiets drift**Styret**

Gla'engas nettadresse 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. Oppgaven er tidkrevende, ettersom det er mange henvendelser av ulike slag, men 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.

Det er innredet en bod for utstyr til vaktmester under trappa i -02-etasje i oppgang C.

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester er i perioden levert av OBOS Eiendomsdrift og Oslo Bygårdsdrift. Byttet av leverandør skjedde 1. august. Oslo Bygårdsdrift overtok sommertjenestene fra 1. mai (lusing, gressklipping, gjødsling, klipping etc.). Vintertjenestene ble overtatt i desember 2017, da vår leverandør Vaktmesterkompaniet (tidligere Gårdspass) ikke leverte tjenestene tilfredsstillende. Vi sa derfor opp avtalen med øyeblikkelig virkning, etter at vintertjenestene ikke fungerte ved begynnelsen av sesongen.

Alle disse tre utetjenestene er nå samlet hos samme leverandør, Oslo Bygårdsdrift.

Renhold

Firmaet RenPluss ivaretar renholdstjenestene i bygget.

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

Styret har sørget for forsterket renhold av inngangspartiene i den mest snørike perioden i vinter.

Parkering

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

Garasjen ble vasket i mai 2017. Garasjen ble ryddet for gjenstander som står på parkeringsplassene under begge dugnadene i 2017.

Det har vært flere uhell med garasjeportene i året som har gått, og de har vært påkjørt flere ganger. Hovedporten er sensorstyrt, og bare det går personer forbi, går porten opp. Dette sliter unødig på porten. For å spare fjærene i hovedporten jobber styret med tiltak for at den ikke skal åpne seg når det ikke er nødvendig.

Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner kommer på avveie. Den kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

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 Nye Låshuset, og nøkler/ brikker vil enten bli sendt i postoppkrav til eier, eller de kan hentes hos Nye Låshuset mot fremvisning av legitimasjon. Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon. Beboer sørger selv for skilt til postkassen. Send epost til styret for å få endret navn på ringeklokke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13045. 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 styret, som igjen melder den inn til forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Se eget forslag om å formalisere dette.

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: <http://www.tryggogsikker.no/html/788.html>

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.

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.

Styret sørget for at den ene takterrassen ble låst i romjulen 2017, 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 2017. Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert og funnet i orden.

Fjernvarme

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

Brev om brukernavn og passord til «min side» hos Ista er tidligere sendt ut, slik at den enkelte beboer selv kan følge med på forbruket sitt.

Istas nettside er www.ista.no og kontaktinformasjon er firmapost@ista.no.

Vi har siden bygget var nytt klaget på at varmt tappevann ikke er varmt nok i alle etasjer. Dette har dessverre ikke blitt tatt på alvor av Veidekke og Bravida, selv ikke etter gjentatte klager. Vi leide derfor inn et annet firma for å vurdere hva som måtte til for å forbedre temperaturen på anlegget. Det viste seg at anlegget hadde store mangler. Styret engasjerte advokat for å gå videre med kravet om utbedring, og i slutten av 2017 mottok vi endelig innreguleringsprotokoll. Varmtvannet holder nå tilfredsstillende temperatur.

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

I november/ desember 2017 oppsto en feil på primærsiden, noe som er Fortums (tidligere Hafslund) ansvar å utbedre. Det gikk 100 graders varmtvann rett inn i radiatorene i et tidsrom på flere dager. Feilen ble reparert, men etterpå meldte flere beboere om lekkasjer i ovnene. Styret har sjekket med fagfolk, og vi er av den oppfatning at lekkasjene kan ha skjedd som følge av feilen til Fortum. Styret har anbefalt berørte beboere om å rette krav om dekning av reparasjonsutgifter direkte til Fortum.

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 2017. 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. 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)	

Dugnad 4. mai og 28. september 2017

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 vi vil se på tiltak på neste dugnad for å kunne gi vekk ting til gjenbruk istedenfor å kaste det. Det er hyggelig å kunne gjøre noe for fellesskapet, og å bli bedre kjent med hverandre.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et stadig tilbakevendende problem at folk som flytter 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. Først, da Veireno hadde ansvaret for renovasjonen, men det har også vært store utfordringer med tømning etter at kommunen igjen overtok renovasjonen.

Styret klager hver gang det ikke tømmes etter planen, men det er fremdeles noen utfordringer som gjenstår.

Renovasjonsetaten klaget over at brønnene våre utenfor B-oppgangen hadde feil på løftekroken. Vår leverandør mente at det var renovatørene som håndterte dette feil, og i november møttes vår leverandør, renovasjonsetaten og representant for styret for å se på løsninger. Det viste seg at renovatørene håndterte løftekrokene feil, og at de ble ødelagt som følge av dette.

Krokene ble reparert, og renovasjonsetaten tok regningen.

Sameiet har hatt ekstra utgifter til bortkjøring av søppel, og i tillegg er det utrivelig når søppelet flyter. I desember gikk det nesten tre uker mellom to tømninger.

Vi opplever fremdeles at det ofte er kommunens parkeringsbestemmelser som i hovedsak gjør at brønnene utenfor B-oppgangen ikke kan tømmes. Kommunen vil imidlertid ikke gjøre noe med dette, selv etter gjentatte oppfordringer fra sameiet. For øvrig har renovasjonsetaten hatt kapasitetsproblemer som også har bidratt til manglende renovasjon.

Vi har forsøkt å bringe på det rene hvordan den nyinnførte beboerparkeringen slår ut for parkering foran søppelbrønnene, men har ennå ikke hørt fra Bymiljøetaten.

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 2017. Lekeplassen er i forskriftsmessig stand. 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 seksjonseiernes ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Ettersom flere seksjonseiere leier ut leiligheten gjennom Airbnb etc., understreker vi at dette ansvaret også gjelder korttidsutleie.

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.

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 Ensjo ble til Boligbyen. Imidlertid har Kolberg Gruppen 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 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.

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.

Tillatelse til bruksendring for Gladengveien 17

Kommunen har gitt tillatelse til at det etableres dagligvarevirksomhet i delen av bygget som vender mot vårt bygg. Etter at vi protesterte på tiltaket, blant annet pga økt trafikk, ble noen av de planlagte parkeringsplassene omgjort til sykkelparkeringsplasser.

Kommunen forutsetter at det etableres virksomhet der som gavner nærområdet, og at det ikke blir noen form for grossistvirksomhet. 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 problemer i mange måneder etterpå. Flere beboere fikk refusjon fra HomeNet for tiden de hadde betalt for tjenesten uten å ha fått den. Den kollektive avtalen løper til 1. juli 2020, og årsmøtet vil måtte diskutere denne saken på årsmøtet 2019.

Strømforbruk i fellesarealer

Sameiets utgifter til strøm i fellesområdene har gått ned med cirka 8 prosent, samtidig som strømmen har blitt dyrere. Vi ser derfor at tiltaket fra 2016, hvor vi fikk installert sensorer i garasjen, slik at strømmen skrus av når det ikke er aktivitet der, har hjulpet slik som forutsatt. Det er også installert sensorer i noen av bodområdene, og dette har også bidratt til den positive utviklingen.

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
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Låssystem
- Søppelbrønner vedlikehold
- Søppelbrønner renhold
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll hvert annet år
- Varme- og sanitæranlegg
- Garasjeporter

Skadedyr

Sameiet har vært plaget av flere tilfeller av skadedyr i perioden. De fleste tilfellene er konsentrert om B-oppgangen, og det er mistanke om at det er snakk om spredning mellom leiligheter.

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.

Det er også funnet faraomaur i en leilighet i sameiet, og det har vært skadedyrsfirma på stedet for å sanere den. Faraomaur er heller ikke noe man vil ha i sameiet, da de kan forårsake allergier, astmatiske plager og spre smitte – i tillegg til å være til stor sjenanse.

Maurene sprer seg rask gjennom rørgangene til andre leiligheter. Det er bittesmå (ca 2 mm store), gulaktig gjennomsluktige og liker seg godt på varme steder.

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages. Sameiet har forsikring som dekker skadedyr, men styret praktiserer nå at sameier belastes egenandelen på kr. 6.000. Se eget forslag om å vedtektsfeste dette.

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, har sagt seg villig til å montere den på taket. Dette er ett av stedene det har vært måkereir de siste årene. En beboer fikk for øvrig leieboere på balkongen i fjor, da et duepar la seg til å ruge under grillen. Dersom dette skjer, er det ikke lov å fjerne reiret, eller forstyrre rugingen, da fuglene er totalfredet i hekketiden. Det er viktig at beboerne forebygger dette, ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg.

Vedlikehold av bygget

Bygget trenger maling utvendig, og vi fikk malt det grå treverket i 2017. Vi vil fortsette arbeidet med maling av bygget utvendig, og vil ta det trinnvis de neste årene for å slippe å øke fellesutgiftene mer enn nødvendig. Vi vil også vurdere å få pusset opp flere oppganger, det er særlig B-oppgangen som per i dag har en del slitasje.

Heiser

Det har vært færre reparasjoner av heisene i 2017. Årsaken antas å være at styret har kompetanse på å restarte heisene. I mange tilfeller klarer vi derfor 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 også 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.

Utgifter til heis har økt med kr. 26.000 fra 2016 til 2017. I 2017 brukte vi kr. 140.000, mens det i 2016 er regnskapsført 116.000. Det positive resultatet i 2016 skyldes at vi fikk kreditert ca 60.000 fra Otis, som følge av garantireparasjoner utført i perioden 2012-2015. Reelt sett er det derfor en nedgang i midler brukt til heis. Dette skyldes både at vi reforhandlet serviceavtalen med dem, men også at styremedlemmene har fått opplæring i hvordan heisen skal restartes.

Sosiale arrangementer

I tillegg til dugnadene, ble det invitert til vaffel- og svelesteking i bakgården sommeren 2017.

Første søndag i advent ble sameiets julegran tent. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps, og servering av pepperkaker og gløgg.

Arrangementene var hyggelige med bra oppmøte.

Mikrobibliotek

Under høstdugnaden ble det etablert et mikrobibliotek i D-oppgangen. Det er satt opp en bokhylle, hvor man kan sette fra seg en god bok man har lest til glede for andre, eller forsyne seg med en bok som andre har satt der.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 6 402 538. Ordinære felleskostnader var i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av innflytningsgebyr og utleieinntekt fra Posten Norge.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6 307 578.

Dette er ca kr 420 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Malearbeider ble rimeligere enn antatt/mindre utført enn planlagt. Styret reforhandlet avtale om sommertjeneste- og vaktmestertjeneste slik at kostnadene ble redusert. I perioden var det færre heisstans enn forventet.

Det var budsjettert med vask av glassfasade/vinduer. Dette utsettes da resterende malearbeid prioriteres i første rekke.

For konsulentonorar er det et negativt avvik mot budsjett. Styret har hatt behov for juridisk bistand i tilknytning til reklamasjon mot utbygger.

Resultat

Årets resultat på kr 100 603 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 1 480 975 og holder et tilfredsstillende nivå. Styret tilstreber dog å øke denne ved å budsjettere med årlig overskudd med tanke på fremtidige tiltak i sameiet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling av ytre fasade og muligens også vask av glassflater i svalganger og balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september 2017. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % 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. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på 5 % økning av andel felleskostnader fra 01.02.18.

Andel kabel-tv ble økt med kr 30 og internett med kr 7 fra samme dato.

Andel festeavgift for parkering ble regulert med 7% for å imøtekomme økt festeavgift fra bortfester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Glaenga Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Glaenga Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av 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 den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 1. mars 2018

BDO AS



Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 377 334	6 071 919	6 377 000	6 800 000
Andre inntekter	3	25 204	42 068	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 402 538	6 113 987	6 377 000	6 800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 188	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-12 654	-12 315	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-216 748	-210 998	-218 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-87 330	-122 231	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-806 203	-642 198	-1 140 000	-1 145 000
Forsikringer		-250 535	-351 363	-240 000	-254 000
Festeavgift		-1 160 908	-1 119 672	-1 158 000	-1 176 000
Kommunale avgifter	9	-1 008 553	-1 008 553	-1 013 000	-1 083 000
Energi/fyring	10	-247 725	-238 604	-220 000	-240 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 232 890	-1 166 789	-1 212 000	-1 292 000
Andre driftskostnader	11	-1 032 845	-1 079 160	-1 223 000	-1 010 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 307 578	-6 202 901	-6 728 000	-6 728 001
DRIFTSRESULTAT		94 960	-88 914	-351 000	71 999
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 813	8 760	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 170	-666	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 643	8 094	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		100 603	-80 820	-341 000	81 999
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		100 603			
Fra opptjent egenkapital			80 820		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 402	14 589
Kundefordringer		900	3 134
Kortsiktige fordringer	14	300 844	504 273
Energiavregning	16	160 945	149 249
Driftskonto OBOS-banken		1 001 864	667 113
Skattetrekkskonto OBOS-banken		308	206
Sparekonto OBOS-banken		667 720	663 408
SUM OMLØPSMIDLER		2 165 983	2 001 971
SUM EIENDELER		2 165 983	2 001 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 480 975	1 380 372
SUM EGENKAPITAL		1 480 975	1 380 372
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 672	148 100
Leverandørgjeld		611 461	473 294
Skyldig til offentlige myndigheter	15	476	206
Annen kortsiktig gjeld	17	400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		685 008	621 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 165 983	2 001 971
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2018
 Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/

Kjetil Daasvand/s/

Dulbic Dzevdet/s/

for Ajaypal Powar
 Ingrid H. Engvik Kronborg/s/

Natasa Simic/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bolig:Felleskostnader	4 701 948
Bolig: Garasje	139 500
Bolig: Festeavgift	80 100
Bolig: Bredbånd	656 604
Bolig: Kabel-TV	553 392
Bolig: El-bil	7 200
Næring: Festeavgift	7 668
Næring: El-bil	7 200
Næring: Felleskostnader	27 210
Næringsparkerings: Garasje	113 100
Næringsparkerings: Festeavgift	65 772
Næringsparkerings: Felleskostnader	17 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 377 334

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Hensatt avfall på fellesareal	1 000
Korrigeringer på reskonto	204
Innflytningsgebyr	14 000
Depot postkassa	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	25 204

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 188
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 188

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 2016/2017, og er på kr 220 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning/julebord for kr 7 981, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 654

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 719
OPAK AS	-1 688
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 923
SUM KONSULENTHONORAR	-87 330

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Bygårdsdrift AS	-243 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-243 750
Drift/vedlikehold bygninger	-65 531
Drift/vedlikehold elektro	-46 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 855
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 274
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 272
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 259
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-44 888
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-5 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-806 203

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-620 621
Renovasjonsavgift	-387 932
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 008 553

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-239 233
Andre fyringskostnader (avregning 2016)	-8 493
SUM ENERGI / FYRING	-247 725

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-26 912
Skadedyrarbeid	-23 722
Verktøy og redskaper (vannspreder)	-249
Driftsmateriell (h.sak maling)	-4 606
Lyspærer og sikringer	-15 212
Vaktmestertjenester	-226 389
Vakthold	-277 346
Renhold ved firmaer	-341 267
Snørydding/gressklipping	-49 303
Andre fremmede tjenester (domene, HMS-modul, grafitti)	-1 533
Kontor- og datarekvisita	-1 177
Trykksaker	-3 483
Kurs	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 981
Andre kontorkostnader	-1 840
Telefon	-1 188
Porto	-21 762
Drivstoff maskiner	-4 506
Gaver	-348
Bankgebyr	-3 980
Velferdskostnader	-12 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 032 845

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 296
SUM FINANSINNTEKTER	6 813

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-628
Andre rentekostnader	-542
SUM FINANSKOSTNADER	-1 170

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerings	20 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	280 844
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	300 844

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-308
Skyldig arbeidsgiveravgift	-168
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-476

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto 2017)	-1 324 872
SUM INNETEKTER	-1 324 872

KOSTNADER

Administrasjon (2017)	152 522
Fjernvarme (jan.-des.2017)	1 333 295
SUM KOSTNADER	1 485 817

Uoppgjorte avregninger (2016)	0
-------------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	160 945
----------------------------	----------------

Brenselavregning for 2017 skal avregnes i 2018.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Garasjerleie (jan-feb.2018)	-400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-400

NOTE: 18**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
UB	1 007 156	17 396	456 422	1 480 975

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

	BO7026	NP7026	N/E7026	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	6 138 744	196 512	42 078	6 377 334
ANDRE INNTEKTER	25 058	70	75	25 204
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 163 802	196 582	42 153	6 402 538
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-30 733	-220	-234	-31 188
STYREHONORAR	-216 798	-1 547	-1 655	-220 000
REVISJONSHONORAR	-12 469	-89	-95	-12 654
FORR.FØRERHONORAR	-213 594	-1 524	-1 630	-216 748
KONSULENTHONORAR	-86 059	-613	-658	-87 330
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-771 783	-26 531	-7 890	-806 203
FORSIKRINGER	-246 888	-1 769	-1 878	-250 535
FESTEAVGIFT	-1 087 783	-22 153	-50 972	-1 160 908
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 008 553	0	0	-1 008 553
ENERGI / FYRING	-244 239	-1 700	-1 786	-247 725
KABEL- / TV-ANLEGG	-1 232 890	0	0	-1 232 890
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 024 453	-4 074	-4 318	-1 032 845
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 176 242	-60 220	-71 117	-6 307 578
DRIFTSRESULTAT:	-12 439	136 363	-28 964	94 960
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	6 733	39	41	6 813
FINANSKOSTNADER	-1 164	-1	-5	-1 170
RES. FINANSINNT/KOSTN.	5 569	38	37	5 643
RESULTAT	-6 870	136 400	-28 927	100 603

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Reseksjonering av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Forslag fra styret

De som disponerer garasje plasser i sameiets garasjeanlegg i dag, har betalt for denne rettigheten. Verken garasjen eller plassene er seksjonert og dokumentasjon for «eierskapet» fremkommer kun av kjøpekontrakt med en bruksrett. Da verken garasjeanlegget eller parkeringsplassene er seksjonert, betyr dette at parkeringsplassene er i fellesareal. Ny eierseksjonslov skriver at slik bruksrett i fellesareal bortfaller etter 30 år. Bakgrunnen for dette er at dersom et bestemt areal er ment tillagt en bestemt seksjon for evig så skal dette arealet seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen. For at den enkelte seksjon skal få evigvarende rett til en bestemt p-plass må det derfor foretas en reseksjonering hvorved man gjøre den enkelt p-plass til tilleggsdel til bestemte seksjoner.

Styret foreslår derfor å reseksjonere den enkeltes parkeringsplass som tilleggsdel til boligseksjonen.

Saksopplysning: Dette burde vært utført i regi av utbygger før den enkelte overtok bruksretten til sin parkeringsplass, men er dessverre ikke utført. Forslaget er derfor å regne som en opprydding og ren formalisering av eksisterende praksis.

B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.2018. Som en konsekvens av dette fremmer styret forslag om å vedta oppdaterte vedtekter som er i tråd med loven.

Innholdsmessig er endringene av språkmessig art og teksten noe mer uttømmende enn tidligere.

Enkelte punkter i dagens vedtekter foreslås strøket:

- I vedtektenes § 2 Organisering av sameiet står det en del om utbyggers rett til å disponere arealer inntil de er solgt. Ettersom bygget nå er over fem år gammelt, mener styret at disse formuleringene er overflødige.
- Teglverkskroken ble overskjøtt til Oslo kommune høsten 2016, og de overtok samtidig alt vedlikeholdsansvar for vei og fortau. Nest siste avsnitt i vedtektenes § 7 er da overflødig.

Videre foreslår styret å understreke seksjonseiers ansvar i forhold til forsikringsskader ved å tilføye i § 18 Forsikring at egenandel for skade grunnet manglende vedlikehold/grunnet skyld hos seksjonseier. Årsaken til dette er at forsikringsutgiftene øker nå når bygget er over fem år gammelt, og reklamasjonsfristen ikke lenger gjelder. Forsikringen har per i dag en egenandel på kr. 10.000 per skadetilfelle, og ved skadedyr er egenandelen per i dag kr 6.000,-. Styret er av den oppfatning at egenandel bør dekkes av sameier selv, og har den senere tid praktisert dette. Vi ønsker at denne praksisen vedtektsfestes. Det har vært seks tilfeller av skadedyr (veggedyr) i de siste månedene, ett tilfelle av faraomaur, samt noen mindre vannlekkasjer. Dersom antall skader fortsatt vil ligge på dette nivået, vil forsikringspremien garantert øke, og antall egenandeler som belastes sameiet vil bli et økonomisk løft. Dette vil generere økte fellesutgifter.

I alle skadeforsikringer er det egenandeler, og styret synes det er rett og rimelig at disse i hovedsak belastes den enkelte sameier. Dette kan i seg selv virke forebyggende på enkelte skader, særlig ifm skadedyr, hvor den enkelte selv kan gjøre et betydelig forebyggingsarbeid.

Krav om bytteordning for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kom i TEK97. Sameiet har fått byggetillatelse etter dette. Videre stilte Plan og Bygningsetaten krav i reguleringen at dette skulle opparbeides. Som følge av dette må sameiet innta i vedtektene en bestemmelse som ivaretar dette kravet. Bestemmelsen fremkommer i forslaget under § 20 Parkering og boder.

Forslag om tilpassede vedtekter er utarbeidet av styret i samråd med OBOS. Se side 26-35.

Dagens vedtekter følger bak i heftet.

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. *Utgår dersom forslag a) blir vedtatt.*

§ 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 resekjonering 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 (næringsparkerings) 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning 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 unødig ulempe 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

7-1 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

7-2 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.

7-3 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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 anliggender 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 anliggender 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 hushandsmedlem 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 bytteplassen 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

FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dzevdet Dulbic (gjenvalg)

Ingrid Helen Kronborg (gjenvalg, rykker opp fra 1.vararepr.)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Long Thanh Vu (ny)

D. Som valgkomite for 2 år foreslås:

Roger Jakobsen (ny)

FØLGENDE PERSONER ER IKKE PÅ VALG:**A. Styremedlem:**

Kjetil Heiberg Daasvand

B. Styremedlem:

Ajaypal Powar

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 sameiermøte 19.03.2015

§ 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 eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 183boligseksjoner (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 tilleggssareal) 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 sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

De næringsseksjonene som søkes etablert er i eiendommens første etasje og kjelleretasje (garasjeanlegg). Næringsseksjonene disponeres av utbygger inntil det foreligger salg eller annen avtale om disse delene av eiendommen slik at utbygger kan organisere dem på den for utbygger mest hensiktsmessige måte. 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. De parkeringsplasser utbygger selger i form av eiendoms- og/eller bruksrett for kjøper skal vedkommende kjøper ha enebruksrett til uten annet vederlag til sameiet enn den dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter. Utbygger har disposisjonsrett over usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt

§ 3

Rettslig råderett

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

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.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

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 sameiermøte.

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

Sameiermøtet 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 godkjenning 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 avdeling(en).

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.

Sameiet er i henhold til utbyggingsavtale for området og avtale med eier av tilstøtende eiendom gnr 129 bnr 29 forpliktet til å bekoste vedlikehold av vei og fortau til minst kommunal standard til Kolberg Motors AS (org.nr 918 294 554) inntil Kolberg Motors AS starter arbeidet med utbygging/ombygging av sin eiendom. Vedlikeholdskostnadene deles deretter likt mellom de to eiendommer. Kartbilag som viser de to eiendommene følger som vedlegg til disse vedtekter.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet 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 rens 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning 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 unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Disse midler vil være sameiets, og ved eventuelt overdragelse av sin seksjon kan ikke seksjonseier kreve noen andel utbetalt/tilbakebetalt.

§ 11

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.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt en 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 sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets 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 anliggender 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.

§ 14

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 styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra møtene som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15

Sameiermøtet

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig 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 sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet 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 sameiermøte 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 sameiermøtet 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 sameiermøtet, 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 sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

§ 16

Sameiermøtets 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 sameiermøtets 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 sameiermøtet 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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17

Forretningsfører

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

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

§ 18

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.

§ 19

Revisjon og regnskap

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

§20

Mindretallsvern

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

§ 21

Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner. De parkeringsplasser utbygger selger i form av eiendoms- og/eller bruksrett for kjøper skal vedkommende kjøper ha enebruksrett til uten annet vederlag til sameiet enn den dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter.

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

§ 22

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.

§ 23

Endringer i vedtektene

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

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 toalett-papir i WC, tørke-papir 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 parabolantenner.

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.