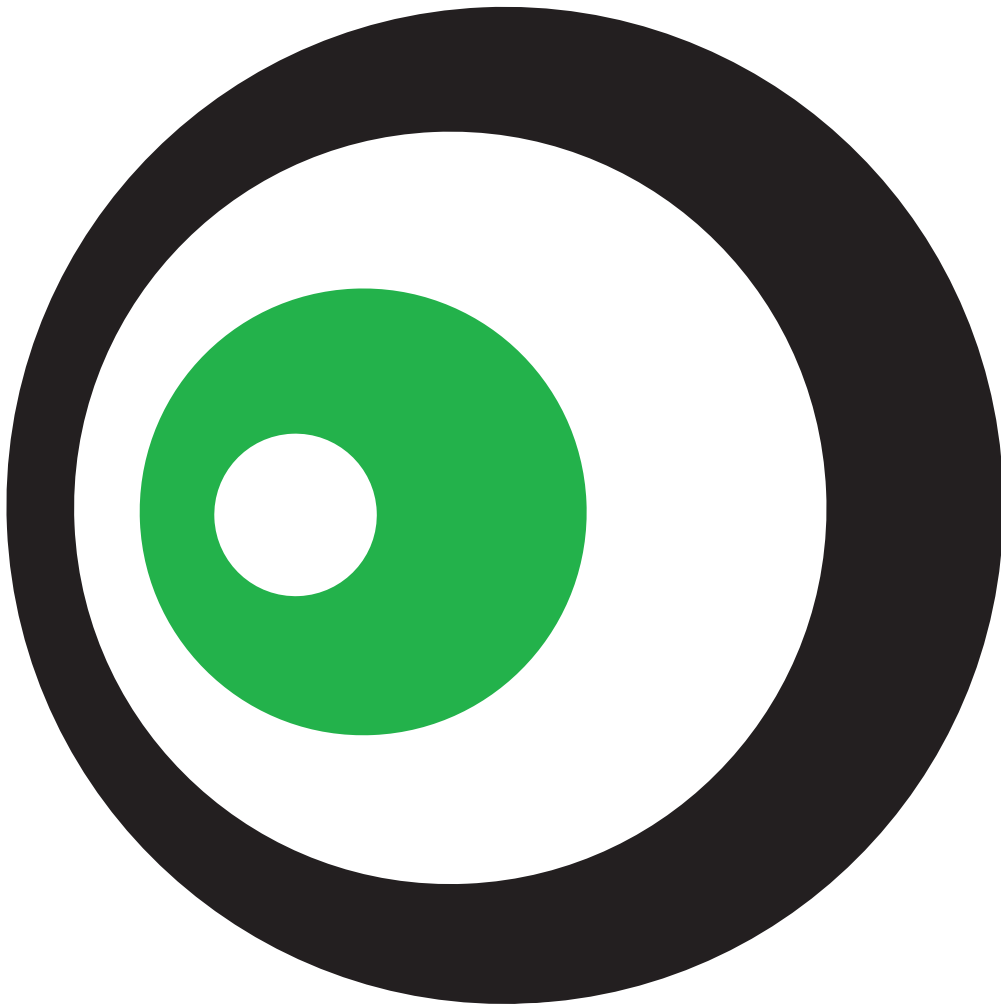




Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Dælenggata 29

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet Dælenggata 29 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

**Ordinært årsmøte i Sameiet Dælenggata 29 avholdes torsdag 31.03.2022 kl. 19.00
På Teams.**

Bli med fra datamaskin eller mobilapp

[Klikk her for å delta i møtet](#)

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder, referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede og møteinnkalling.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INKOMNE SAKER

A) Forslag til nytt punkt i vedtektene punkt §5 Vedlikehold.

Styret foreslår å vise til retningslinjene som er utarbeidet ifm. Varmepumpe i vedtektene. Retningslinjene er vedlagt innkallingen som vedlegg 1.

Styret foreslår at følgende blir inkludert i vedtektene punkt §5 som gjelder vedlikehold, vedtektene er vedlagt innkallingen som vedlegg 2.

Varmepumpe

Ved innstallering av varmpumpe skal det søkes til styret på forhånd. Sameiet har egne retningslinjer som gjelder montering av varmpumper.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av ett styremedlem for 2 år

C) Valg av to varamedlemmer for 2 år

**Oslo, 08.03.2022
Styret i Sameiet Dælenggata 29**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 21.04.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Ingunn Marie Eide	2020-2022
Styremedlem:	Regine Rikardsen	2020-2022
Styremedlem:	Marianne Bremnes Ottersen	2021-2023
Varamedlem:	Karen Sylte Hammern	2020-2022
Varamedlem:	Helge Christian Lunder	2020-2022

Valgkomité

Valgkomitéen består av Frode Strømstad og Aida Lunder.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet Dælenenggata 29 har gnr. 227 og bnr. 108, beliggende i Oslo og har et samlet areal på 2031 kvm. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974254549.

Sameiet består av 22 seksjoner, 21 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon med 11 garasjeplasser og boder.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & Co.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS.

Ved spørsmål om fellesavtalen kan du ringe telefon 815 55 520

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 78882716.

Sameiets forsikring ivaretas av Søderberg & Partners AS.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Seksjonseieren er ansvarlig for å dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret i Dælenenggata 29 hadde i 2021 seks styremøter. Vi har jobbet med følgende saker:

- Kartlagt feil og mangler, og rettet opp disse, ved gårdens callinganlegg (Aker Lås og nøkkel)
- Fortsatt arbeidet med kartlegging av feil og mangler ved gårdens ventilasjonsanlegg, og fått rensset ventilasjonsanlegget og regulering av viften (Power clean/TT-teknikk gjennomført 24.1.22)
- Fått skiftet alle takvinduerne (Taks og vindusspesialisten as)
- Fått installert el-bil-lading i garasjen (Flowe), med stor hjelp fra en arbeidsgruppe av sameiere.
- Fått fjernet korrosjon, og galvanisert, stagene på balkongene ut mot Dælenenggata og Stockholmsgata (K3 montasje)

- Fulgt opp hva som skjer med muren i bakgården som skal rives av naboeiendommen. Hatt møte med styreleder der (Dælenenggata 31-33). Muren skulle ha blitt revet høsten 2021, men den står fortsatt. Når muren rives, må D29 sette opp en ny grense mot naboeiendommen/ eventuelt forlenge gjerdet.
- Hatt en gjennomgang av nødbelysningen med Vaktmester Andersen
- Dugnader gjennomført 26.4., 4.5. og 12.5. Svært mange beboere deltok, siden styret hadde mobilisert nesten alle for å få gjennomført 3 mailingsstrøk på murhusveggen i Dælenenggata 29 på dugnad. Trærne i hagene i første etasje ble også beskåret, og det ble plantet blomstereng på den lille grønne flekke vi har på hjørnet Dælenenggata/ Stockholmsgata.
- Startet på en prosess med å undersøke om det er mulig å få til sykkelparkering i bakgården med inn-sykling fra naboeiendommen i Chr. Michelsensgate.
- Startet arbeidet med å få på plass retningslinjer for behandling av søknader om eventuell installasjon av varmepumper i sameiet.
- Innhentet tilbud på utbedring av heisen pga pålegg etter tilsyn høsten 2020 (Otis).
- Styret følger opp avtalen med Vaktmester Andersen, og prøver å passe på at de gjør det som er avtalt i kontrakten.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 1 233 053, som er høyere enn budsjettert kr 797 300. Avviket skyldes ekstraordinære innbetalinger som gjelder prosjekt takvinduer og infrastruktur for elbil, se note 2 for mer informasjon.

Sameiets kostnader i 2021 var totalt kr 1 287 709, som er høyere enn budsjettert kr 771 060. Avviket skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader knyttet til prosjekt takvinduer og infrastruktur elbil.

Resultatet av driften året 2021 viser et negativt årsresultat på kr 44 121.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på 5 % økning i innbetaling av felleskostnader og innbetalinger til vedlikehold 5% av felleskostnadene.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 50 903.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften endres ikke i 2022.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.

Feiegebyret endres ikke i 2022.

Oslo, 26.01.22

Styret
i
Sameiet Dælenggata 29

Ingunn Marie Eide /s/
Styreleder

Marianne Bremnes Ottersen /s/
Styremedlem

Regine Rikardsen /s/
Styremedlem

SAMEIET DÆLENGGATA 29

2021

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		641 484	641 300	583 044
Parkering og garasje		24 024	24 000	24 024
Andre inntekter		435 497	0	0
Kabel-TV, bredbånd		132 048	132 000	132 048
Sum inntekter	2	1 233 053	797 300	739 116
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	68 460	68 460	66 060
Driftskostnader	4	382 608	388 640	351 369
Vedlikeholdskostnader	5	666 341	130 000	132 449
Honorarer	6	59 106	55 960	54 326
Forsikringer	7	91 127	100 000	86 804
Andre kostnader	8	20 067	28 000	20 513
Sum kostnader		1 287 709	771 060	711 521
Driftsresultat		-54 656	26 240	27 595
Finansinntekter	9	10 535	9 500	10 308
Sum finansinnt.- og kostnader		10 535	9 500	10 308
Resultat		-44 121	35 740	37 903

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		4 477	47
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		89 373	79 480
Bank	10	170 880	210 822
Sum omløpsmidler		264 730	290 350
Sum eiendeler		264 730	290 350
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		226 098	270 219
Sum egenkapital	11	226 098	270 219
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		6 551	2 275
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 801	17 681
Annen kortsiktig gjeld		280	175
Sum kortsiktig gjeld		38 632	20 131
Sum gjeld og egenkapital		264 730	290 350
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		264 730	290 350
Kortsiktig gjeld		38 632	20 131
Sum Arbeidskapital		226 098	270 219

OSLO, 26.01.2022
STYRET FOR SAMEIET DÆLENGGATA 29

Ingunn Marie Eide /s/
Styreleder

Regine M. Meland Rikardsen /s/
Styremedlem

Marianne Bremnes Ottersen /s/
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	641 484
Parkering og garasje	24 024
*Andre inntekter	435 497
Kabel TV og bredbånd	132 048
Sum inntekter	1 233 053

*Andre inntekter gjelder innbetaling kr 350 000 for takvinduprosjektet og kr 85 490 for Elbil-infrastruktur.

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar	60 000
Sum lønnskostnader	68 460

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	137 585
Renhold	33 546
Strøm/nettleie	23 120
Tv, bredbånd	137 089
Vaktmestertjeneste	51 269
Sum driftskostnader	382 608

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	44 344
Vedlikehold bygninger	507 249
Vedlikehold elektrisk anlegg	81 052
Vedlikehold heis	29 068
Vedlikehold uteanlegg	4 628

Sum vedlikeholdskostnader **666 341**

Note 6 Honorarer

Andre honorar	9 700
Forretningsførsel/Regnskapshonorar	40 456
Revisjonshonorar	8 950

Sum honorarer **59 106**

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	91 127
-------------------	--------

Sum forsikring **91 127**

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	7 359
Datakostnader	4 540
Heis-/alarmtelefon	1 909
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 770
Øreavrunding	0

Sum andre kostnader **20 067**

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	10 035
Annen renteinntekt	447
Renteinntekt, bank	53

Sum finansinntekter **10 535**

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397.10.15481	143 965
Høyrentekonto 8397.10.72728	26 894
**Skattetrekkskonto 8397.10.24812	21

Sum bankinnskudd **170 880**

**Skattetrekkskonto – bundne midler.

Note 11 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	270 219	-44 121	226 098
Sum egenkapital	270 219	-44 121	226 098

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	673 365	641 484	641 300	583 044
Parkering og garasje	24 000	24 024	24 000	24 024
Andre inntekter	0	435 497	0	0
Kabel-TV, bredbånd	144 650	132 048	132 000	132 048
Diverse inntekter	33 668	0	0	0
Sum inntekter	875 683	1 233 053	797 300	739 116
Kostnader:				
Lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	66 060
Driftskostnader	405 560	382 608	388 640	351 369
Vedlikeholdskostnader	159 800	666 341	130 000	132 449
Honorarer	56 630	59 106	55 960	54 326
Forsikringer	105 690	91 127	100 000	86 804
Andre kostnader	28 640	20 067	28 000	20 513
Sum kostnader	824 780	1 287 709	771 060	711 521
Driftsresultat	50 903	-54 656	26 240	27 595
Finansinntekter	0	10 535	9 500	10 308
Sum finansinnt.- og kostnader	0	10 535	9 500	10 308
Resultat	50 903	-44 121	35 740	37 903

Til årsmøtet i Sameiet Dælenggata 29

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dælenggata 29 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 44.121. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultat 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

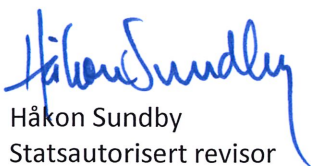
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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.

Oslo, 4. februar 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Retningslinjer for montering av varmepumper i Sameiet Dælenenggata 29

2022-03-07

NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) presenterer i en artikkel en oversikt over hva sameiere og styrer bør være oppmerksomme på ved montering av varmepumper. Erfaringer viser, i følge NOVAP, at når et styre har laget klare retningslinjer så er varmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Dette er et forslag til retningslinjer som styret i D29 vil ta opp på et sameiermøte:

Hva kan en **luft-til-luft-varmepumpe** gjøre:

- Varme opp inne
- Kjøle ned inne
- Rense luften inne
- Gi lavere strømutgifter
- Spare miljøet siden man bruker mindre strøm til å varme opp

Krav til installasjon i D29:

1. Støy fra utedel:

Lyd fra varmepumpens utedel - varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig, skriver NOVAP, ligger lydnivået mellom 20 til 50 dB(A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel, og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende, skriver NOVAP. Du bør også velge en varmepumpe med en så **støysvak utedel** som mulig. Her er det til dels store forskjeller på ulike modeller, så det lønner seg å orientere seg godt i markedet. Det finnes også varmepumper med **nattmodus** som reduserer støy fra utedelen med opptil 3 desibel. Dette vil oppleves som en halvering av lyden.

[Støy \(arbeidstilsynet.no\)](http://arbeidstilsynet.no) Kva er støy?: Støy er definert som uønsket lyd, og disse deles gjerne inn i to typer:

- Irriterende støy frå for eksempel ventilasjonsanlegg, vifte i pc-en og liknande.
- Skadeleg støy frå støyande omgivelser > 80 dB(A) og impulslyd > 130 dB(C).

Støynivå blir målt i desibel (dB). En alminnelig samtale ligger på omkring 65 dB(A), mens et rop når opp i ca 80 dB. Høyeste tillatte desibel, i følge Arbeidstilsynet, i for eksempel et klasserom eller et arbeidsrom der vi har krav til vedvarende konsentrasjon eller behov for å føre uanstrengt samtale, er 55 dB(A). Eksempler på slike aktiviteter er saksbehandling, klientsamtaler, undervisningslokale (ikke verksteder) og møtevirsomhet.

➤ Utedelen i D29 må

- ikke avgi lyd som er høyere enn **45 db(A)** på dagtid, og **35 db(A) om natten**, hvis man måler desibel 1 meter fra utedelen (JIS C 9612). I følge NOVAPs artikkel om Varmepumper i sameier og borettslag er Miljøverndepartementets nattkrav til støy 35 dB(A), mens en varmepumpens utedel produserer ca 40Db. Dersom man måler 1 meter fra kilden faller støynivået med 8Db, og er dermed bare 32Db 1 meter fra utedelen, hvis denne bråker maks 40 db.

2. Plassering av utedel:

Korrekt montering er helt essensielt. Pumpen må aldri plasseres inne i innglasset balkong, i garasje eller kjeller. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Når man installerer en varmepumpe gjør man minimale inngrep i bygningen. Lages det hull i veggen eller annet, må dette enkelt kunne utbedres den dagen

varmepumpen eventuelt skal fjernes. Gjennomføringer i vegg må tettes godt, og det må sørges for at det ikke kommer fukt inn i veggen.

➤ *Utedelen i D29 må plasseres*

- i god avstand til naboenes soveromsvindu, helst 5 meter.
- minst 40cm over bakken, høyere i snøutsatte områder.
- monteres på braketter på grunnmur med vibrasjonsdempere, eller stå på bakkestativ/markstativ med vibrasjonsdempere.
- lage en støyskjerm mot utedelen, tak over utedelen, eller montere varmepumpehus.

3. Utseende på utedel og hvordan dens plassering påvirker byggets utseende

Utedelen ikke skal oppleves som skjemmende for byggets utseende, og den skal fortrinnsvis være i fargenyansen «hvit til grå». Styret avgjør om varmepumpen vil virke negativt på byggets utseende.

4. Vibrasjon fra utedel:

I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også **vibrere**. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

➤ *Utedelen i D29 må plasseres slik at den ikke fører til vibrasjoner i bygningsmassen.*

- Monteres på grunnmur med vibrasjonsdempere eller stå på markstativ med vibrasjonsdempere

5. Kondensvann fra utedel:

➤ *Kondensvann fra utedelen i D29 må*

- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Hvis bygningen ikke har varmekabel i takrennen så kan det bli tett fordi vannet fra varmepumpen fryser i takrennen. Det kan løses ved å ha varmekabler i takrennene med termostat. Den sameier som monterer varmepumpe og leder vannet til takrennen, må påkoste varmekabler med termostat.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
- Den som har montert varmepumpen er ansvarlig for alle slike kostnader

6. Kondensvann fra innedel (i kjølemodus)

Kondensslange fra innedel må føres helt ut og avsluttes slik at vann ikke kan gjøre skade. Slangen må ligge med fall slik at det ikke ligger lommer med vann som vil fryse om vinteren.

Kondensvannet fra innedelen kan også ledes til avløp inne. Men det anbefales ikke. Det er da viktig at det går via en vannlås for å unngå kloakklukt. Det bør også være en type vannlås som ikke tørker så fort ut siden den kun vil få tilført vann om sommeren. Eksempelvis kan det brukes samme type som til vaskemaskiner. Utfordringen med innendørs kondensavløp er det estetiske og at røret må ligge med fall. Minimum 1:60 (1 cm høydeforskjell per 60 cm rørlengde). Det finnes også kondenspumper. Da rennes vannet ned i en liten tank med en pumpe, som starter av og til og pumper vannet til avløp. Dette gjøres når det ikke er mulig å

oppnå fall. Det anbefales å drenere vannet ut. Det er som oftest den enkleste og billigste løsningen.

➤ *Kondensvann fra innedelen i D29 må*

ledes bort på en måte som ikke skader bygget, leiligheten eller de som bor i sameiet

7. Krav til kuldemedium

Mediet inne i varmepumpen kalles kuldemedium. Enkelte kuldemedier vil gi stor skade på miljø ved utslipp, derfor brukes det stadig mer miljøvennlige kuldemedier. Hvor skadelige de er måles i GWP-verdi (Global Warming Potential). Sameiet ønsker å legge føringer for at de mest miljøfarlige kuldemediene ikke brukes. Det vil si GWP på 675 eller lavere. R410A (GWP: 2088) er eksempelvis et kuldemedium som er på vei ut av markedet, og R32 (GWP: 675) er det som anbefales.

➤ *Kuldemediet som benyttes i D29 må*

ha GWP på 675 eller lavere, være av typen R32 eller noe som er enda bedre for miljøet.

8. Vedlikehold

➤ Alle sameiere som skal installere varmepumpe må:

- ha en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.
- Inne- og utedel må holdes rene
- Dersom utedelen begynner å lage ulyder på grunn av slitasje (typisk viften), må den repareres så snart som mulig.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Den som har montert varmepumpen er ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader.
- Ved salg av boligen er sameier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

9. Krav til leverandør:

- Varmepumpen skal være levert av en F-GASS sertifisert forhandler.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Både kjøp og installasjon kan gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.

10. Avtale mellom sameier og styret.

- En søknad om installering av varmepumpe skal være godkjent av styret før installasjon.
- Søknaden skal inneholde beskrivelse av hvordan sameier vil løse alle de ovenforstående punktene, samt inneholde angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Søknaden må inneholde et datablad for den aktuelle varmepumpen, hvor lyddata og kuldemediotype fremkommer.
- Hver søknad må vurderes av styret, og kun innvilges hvis styret mener alle kriteriene er oppfylt.

- I situasjoner der andre sameiere opplever plagsom støy eller vibrasjon, må dette meldes til styret, som igjen må ta en vurdering av, og en beslutning i, situasjonen.
- Styret vil kunne beordre stans av varmepumpen om ikke utbedringer skjer snarest etter pålegg.
- Ved brudd på avtalen, eller i situasjoner der styret har vurdert varmepumpen til å være til stor sjenanse, vil sameier i verste fall måtte demontere varmepumpen.
- Ved salg av boligen er sameier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

VEDTEKTER FOR SAMEIET DÆLENENGGATEN 29

Vedtatt i sameiermøte den, 01.04.08 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, korrigert 05.04.2014, korrigert § 4 med tillegg 25.03.15.

Korrigert 21.03.2018 i henhold til ny Lov om eierseksjoner med endring vedtatt på årsmøte 25. mars 2019.

Vedtatt 04.05.20, tredje ledd §2 korrigert. Nytt ledd lagt til §2 i henhold til nytt ledd i eierseksjonsloven §24 av 10.04.19, med endring.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er «SAMEIET DÆLENENGGATA 29», orgnr: 974 254 549. Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon (Næring), totalt 22 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 30.12.1987

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.227 bnr. 108 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Utleie skal meddeles styret for registrering av leietakers kontaktopplysninger

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3

PARKERING

Seksjon 1 består av 11 garasjeplasser, samt boder. Garasjeplass medfølger leiligheten ved salg. Det er ikke mulig å selge garasjeplass eksternt, men det er mulig å selge plassen internt i gården såfremt følgende forhåndsregler er avklart:

1. Kjøper kan ikke eie garasjeplass fra før.
2. Bodplass knyttet til garasjeplass byttes mot kjøpers bod

Internt salg av garasjeplass må avklares med styret på forhånd.

Det er seksjonseiers plikt å sørge for at tinglysing av hjemmel til ideell andel av seksjon er ivaretatt, slik at det oppnås rettsvern for eierparten.

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler en forholdsmessig del av felleskostnadene for dette.

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 sameier.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som slik nytte regnes tilgang på parkeringsplass iht. § 3.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett 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. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser utad etter sin sameierbrøk.

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr 10.000 til dekning av felleskostnadene. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt. Innehaveren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a. inventar
- b. utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, f.eks brannslukningsapparater
- d. skap, benker innvendige dører og karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngår.

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, for eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger ref dette punkt. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ominnredningsarbeider som påvirker bærekonstruksjon må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning arbeid kan medføre fare/svekkelse av eiendommen, eller berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Balkonger

Den eier som har bruksrett til en balkong, har ansvaret for vedlikehold av den indre bruksflate av denne. Kostnader med slikt vedlikehold er særutgifter for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongens funksjon som bruksareal for eieren.

Vedlikeholdet består bl.a av:

- Opprensing under lemmen eller lign på balkongen/terrassen
- Opprensing av sluk og annet avrenningssted på balkongen/terrassen
- Vedlikehold av lemmene og fornying av disse hvis det går råde i dem.
- Fornyning av deler av innretningen, eks maling av balkongens og terrassens innside.
- Ansvar for egne installasjoner på balkongen/terrassen for å unngå tiltak som kan skade membranen.
- Snømåking av balkongen slik at det ikke ligger snø inntil husveggen.

Sameiet har kun ansvaret for ytre vedlikehold av balkongene. Hvis det er skade på fasaden så er det sameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Varmepumpe

Ved installasjon av varmpumpe skal det søkes styret på forhånd. Sameiet har egne retningslinjer som gjelder montering av varmpumpe.

Ettersyn m.m.

Den seksjonseier gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Skade/erstatning

Hvis en seksjonseier eller dennes leietaker påfører sameiet urimelig stor slitasje eller skade (for eksempel ved flytting) skal styret sørge for at den aktuelle seksjonseier blir stilt økonomisk ansvarlig for dette. Sameiet har panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes vedlikeholdsplikt ref pkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med 1. og 2. ledd i pkt 6 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 7

SEKSJONSEIERENS ANSVAR FOR EGENANDEL VED FORSIKRINGSOPPGJØR OG SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD.

Styret kan godkjenne at seksjonseiere får benytte Sameiets forsikring i forbindelse med skade på en den enkeltes seksjon. Den enkelte seksjonseier er da forpliktet til å betale egenandelen. Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold, uaktsomhet eller skjødesløshet fra seksjonseier/dennes leietaker, kan Sameiet kreve hele skaden dekket av den enkelt sameier

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter paragraf 5 skal erstatte tap dette medfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredje person som seksjonseieren har valgt å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikehold har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter paragraf 6, første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

§ 8

SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt jfr. Eierseksjonsloven § 33 skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes hindringer også utenfor sameiets kontroll,

og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 9

PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN, 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.

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

§ 10

FRAVIKELSE

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

§ 11

VEDLIKEHOLDSFOND

Av sameiets årlige overskudd pålegges styret å avsette inntil 100 % og minimum 50 % til ekstraordinært vedlikehold. Midlene skal plasseres på egen egenkapitalkonto, og skal benyttes til ekstraordinære, større vedlikeholdsoppgaver. Midlene skal ikke inngå i sameiets årlige driftsbudsjett.

§ 12 ÅRSMØTET

Møterett og møteplikt

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Deltakere på årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Om årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt på møtet.

Årsmøtets kompetanse - flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) Oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen, jfr. pkt. c, 3. ledd foran.

Ugildhet

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i en avstemning om

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Styret skal sørge for at det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker og forslag som vil bli behandlet.

§ 13 STYRET

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styre- og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutning eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Ugildhet for styremedlem

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

Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 14 FORRETNINGSFØRSEL

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

Forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 REGNSKAP OG REVISJON

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Plikt til å ha revisor

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 16

IKRAFTTREDELSE

Disse vedtektene trer i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  **FORVALTNING**



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no