



Årsmøte 2022

1204 Stang Terrasse Boligsameie

Til seksjonseierne i Stang Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Torsdag 31. mars kl. 18:00 på Etterstad Videregående skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stang Terrasse Boligsameie 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 til stede 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 Stang Terrasse Boligsameie avholdes
Torsdag 31. mars kl. 18:00 på Etterstad Videregående skole, peisestua
Inngang fra Biskop Jens Nilssøns gate**

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 2021

Side 4 - 11

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Side 12 - 20

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 21

5. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITE

Side 21

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringer i vedtekter Side 21
- B) Endringer i husordensregler Side 22
- C) Varmtvann Side 23
- D) Sensur Side 23

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 24

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 24.02.2022

Styret i Stang Terrasse Boligsameie

Bente Fosli /s/ Kirsti Bergh /s/ Lise Bjor /s/

Mats Kleivane /s/ Marie Floridon Stenbeck-Askheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Fosslie	Etterstadsletta 68	2021 – 2022
Styremedlem	Kirsti Bergh	Etterstadsletta 72	2021 – 2022
Styremedlem	Lise Bjør	Etterstadsletta 68	2021 – 2023
Styremedlem	Mats Kleivane	Etterstadsletta 76	2021 – 2023
Styremedlem	Marie Floridon Stenbeck-Askheim	Etterstadsletta 66	2021 – 2022
Varamedlem	Jarle Andreas Sandmo	Etterstadsletta 70	2021 – 2023
Varamedlem	Celine Wold	Etterstadsletta 82	2021 – 2023

Valgkomiteen

	Kjell Helmer Vekve Næss	Etterstadsletta 82	2021 – 2023
	Bjørn S. Slåtta	Etterstadsletta 66	2020 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Stang Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801055, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 60 - 82

Gårds- og bruksnummer:

135 39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Stang Terrasse Boligsameie har ansatt vaktmester gjennom fellesstyret Nygård/Stang, og det har ikke forekommet ulykker i året som har gått.

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

2021 fortsatte mye likt som 2020. Årsmøtet måtte gjennomføres digitalt, styremøter ble gjennomført både digitalt, men også noen få fysiske møter.

Stang Terrasse Boligsameie avholdt digitalt årsmøte via OBOS-appen Vibbo, som var åpent for deltagelse over flere dager – fra 13. april – 21. april 2021.

Styret i Stang Terrasse har tross pandemi hatt en aktiv periode. Det er avholdt 18 styremøter, samt to samarbeids- og budsjettmøter med OBOS. Styret har hatt en rekke saker til behandling. Styret har videreført fokuset på kostnadskontroll. Den gode kostnadskontrollen vi har nå er viktig å videreføre fremover, da sameiet i fremtiden vil stå overfor store vedlikeholdskostnader på grunn av boligmassens alder.

På grunn av pandemisituasjonen hadde styret i 2020 store problemer med å hyre håndverkere. Dette problemet fortsatte i 2021.

Styret kan kontaktes på e-post: stangterrasse@styrerommet.no

Følgende større prosjekter er gjennomført i 2021 og frem til årsmøtet i 2022:

1) Videreføring av arbeidet med utskifting av vinduer/verandadører (vedtatt på årsmøte i 2019) fortsatte.

På grunn av stort smittetrykk i deler av 2021, ble det ikke oppstart før i oktober. Resterende av vinduer og verandadører i oppgang nummer 70 og 72 ble skiftet (av Byggimpuls AS, avd. Dør og Vindusmontasje).

Styret foretok i 2020 en loddtrekning av rekkefølgen på resterende arbeid av vindusutskifting, for å gi en større forutsigbarhet for seksjonseierne. Oppgangene 74 og 76 skiftes høsten 2022, og 78 og 82 i 2023.

2) Betongfundamentet på kjøkkensiden i nummer 66 mot nummer 64 og endevegg i nummer 70 ble utbedret våren 2021 (armering hadde kommet frem i dagen med påfølgende rustutslag).

3) Det ble montert sykkelstativ i området for sykkelparkering utenfor nummer 80-82 og 66-68 våren 2021. Det er gledelig å se at det nå er god plass til parkering av sykler på disse områdene. Det ble montert A-stativ, der både for- og bakhjul kan låses.

Vi oppfordrer seksjonseiere til å benytte områdene med sykkelparkering som til nå er anlagt. Selv om de ikke er rett utenfor egen oppgang er de til bruk for alle.

4) Det ble byttet tilbakeslagsventiler i varmtvannsberederne i oppgang 70-72-76-78-80 og 82 høsten 2021. Dette hindrer tilbakeslag av kaldt vann til berederne.

5) Det ble utskiftet 2 avtrekksvifter i 66/68 med høy/lav-funksjon, som er innstilt på tidsur. Montert av Klima Service.

6) Det ble byttet noen få terrassebord på rekkverk også i 2021, men vi har enda noen igjen som må byttes. Styret har ikke byttet resterende, grunnet mangel på håndverkere. Terrassebordene byttes til impregnert materiale som har lengre varighet.

Flere terrassebord hadde råtnet siden siste gjennomgang. Vi holder et våkent øye med dette fremover.

Vi fikk i 2020 tak i nok materiale til å bytte terrassebordene som var registrert råtne. Dimensjonen er noe ukurant, det kan bli vanskelig å finne rett dimensjon igjen, da vi kjøpte opp et restparti i 2020.

Beising av de nye bordene vil bli forsøkt utført i 2022.

7) Benkene som fikk nye trematerialer i 2020 ble beiset og betongen ble skrappt og malt. Arbeidet ble utført på dugnad. Benkene er nå satt tilbake der de sto opprinnelig. Tusen takk til de av dere som hjalp til med jobben.

Prosjekter i 2022 og videre

Bygningsmassen begynner å bli en del år gammel, og det er viktig at vi tenker nøye gjennom hvordan vi prioriterer fremtidige prosjekter. I 2016 fikk daværende styre utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. I januar 2022 fikk nåværende styre levert en oppdatert vedlikeholdsplan over anbefalte prosjekter videre. Planen viser heldigvis ingen større prekære punkter. Vedlikeholdsplanen anbefaler å starte et forprosjekt i 2024 for planlegging av utskiftning av stigerør i løpet av de neste fem til ti år.

Styret vil bruke 2022 til normalt vedlikeholdsarbeid og til å planlegge prosjekter fremover. Eneste større planlagte prosjekt i 2022 er videreføring av utskifting av vinduer og verandadører i oppgangene 74 og 76. Oppgangene 78 og 80 er fortsatt planlagt i 2023.

Kommentarer rundt løpende drift

1) Kameraer i garasjene fungerer tilfredsstillende. Styret ser ikke behov for å knytte til seg et vaktelskap. Det ble ikke meldt inn saker som gjelder tyveri eller hærverk i garasjene i 2021.

2) Styret får gode tilbakemeldinger for jobben som utføres av renholdsfirmaet Service4you AS. De gjorde en utmerket jobb med nedsliping av mange lag med boning fra tidligere, for så å bone på nytt. Linoleumsbelegget i oppgangene vil dermed holde noen år til.

3) Det har til tider vært varierende tilgang på varmtvann. På grunn av pålegget med hjemmekontor for de aller fleste, har også bruken av varmtvann økt gjennom dagen, mer enn det som er normalt for vårt anlegg. Vi har normalt tilstrekkelig varmtvann. Temperaturen i tankene ble derfor økt til maks tillatt temperatur for å få nok varmtvann også under perioden med hjemmekontor.

4) Styret besluttet å leie inn en gartner sommeren 2021. Vi var så heldige å få tak i Gårdsreform Snø og Grønt via Pilgaard Maskin. De utførte nødvendig vedlikehold på våre grøntområder.

5) Vi har hatt økte utgifter til lading av elbiler. På grunn av gamle vedtekter har vi ikke kunnet justere prisen løpende. Vedtektsendring er foreslått, og vi forutsetter bedre kostnadskontroll fremover.

Styret har gjennomført følgende arrangementer i sameiet:

- 17. mai med flaggheising og musikk ved Vålerenga Skoles Musikkorps.
- Det lot seg ei heller i 2021 å gjennomføre felles dugnad. Styret ønsker å takke alle som fulgte oppfordringen om å være med å holde områdene rene og pene gjennom egen innsats. Vi takker også de som stilte opp med ren muskelkraft for å fordele to lastebillass med jord. Vi fikk ut over sommeren friske og frodige plener. En stor takk også til de som var med på plantingen av klatreplanter mellom garasjene. Vi får håpe disse overlever barfrosten i vinter.
Vi håper det blir mulig å gjennomføre dugnad med etterfølgende grillfest og sosialt samvær i løpet av 2022.
- Første søndag i advent spilte som vanlig musikanter fra Vålerenga Skoles Musikkorps ved tenning av juletrelysene. I 2021 kunne vi heldigvis gjennomføre tradisjonen med gløgg, pepperkaker og bålpanner, og vi fikk en fin markering av starten på adventstiden. Det var gledelig å se det store oppmøte.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er styret i sin helhet som er ansvarlig for at HMS følges. Når styret konstitueres velges det et styremedlem som skal være kontaktperson dersom den kommer henvendelser fra offentlige etater, men det betyr ikke at vedkommende er ansvarlig for HMS-arbeidet i sameiet. Det er offentliggjort hvem som er kontaktperson under "Kontakter" på Vibbo.no.

Brannsikkerhet: Styret minner om at hver enkelt seksjonseier skal ha brannslukningsapparat i egen seksjon og at denne bør sjekkes årlig. Husk også å bytte batteri på røykvarslerne årlig – for eksempel 1. desember.

Lekeplassene på sameiet blir årlig kontrollert av Skan-kontroll (skan-kontroll.no/). Disse er fortsatt godkjent, da det ikke har vært noen merknader siste år.

Skadedyrfirmaet Pelias satte opp mus-/rottefeller høsten 2020. De har jevnlig kontrollert av fellene, og Pelias rapporterer at disse fungerer etter hensikten. Det er heller ikke meldt om skadedyr inne i bygningsmassen siste år. Sameiet viderefører avtalen med Pelias også i 2022.

Forsikring

Det er i løpet av 2021 registrert to skadesaker.

- Skade 1, høst 2021: Brudd på rør i skap under kjøkkenvask. Skader i nærliggende seksjon i etasjen under. Seksjonseier der skaden oppsto er belastet egenandel.
- Skade 2, desember 2021: Varmtvannstank i nummer 66 hadde en lekkasje over en tid. Det resulterte i at alt innvendig i bereder-rommet ble gjennomtrukket av fukt, med påfølgende soppdannelse i kjellerrom utenfor berederrommet. Sameiet belastes egenandel.

Styret understreker igjen at en skade må varsles styret med en gang for at skaden skal kunne dekkes av sameiets forsikring. En representant fra styret skal alltid være til stede sammen med takstmann ved befaring av skaden. Ifølge våre vedtekter skal skader meldes styret uten ugrunnet opphold.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere om å være meget påpasselige ved bytte av kraner og wc. Ved oppussing av bad og/eller kjøkken skal alle rør byttes. Er du usikker – ta kontakt med styret. Vi ønsker å få ned antall forsikrings saker i sameiet, som i stor grad er forårsaket av rørbrudd. De mange sakene har gjort at forsikringspremien stadig øker.

Samarbeidet med andre sameier og borettslag

Gjennom hele 2021 har samarbeidet med vår nabo Nygård Terrasse Boligsameie fungert veldig godt.

Samarbeidet med de andre borettslagene på Etterstad fungerer også bra.

Nygård Terrasse/Stang Terrasse og felles vaktmester

Siden 1995 har Stang Terrasse hatt samarbeid med nabosameiet Nygård Terrasse gjennom Nygård/Stang sameie. Og siden 2009 har nåværende vaktmester vært fast ansatt gjennom Nygård/Stang. Styrene har annethvert år hatt arbeidsgiveransvar, og sameiene har delt på utgifter til materiell og utstyr til vaktmesteren. Nygård Terrasse har hatt arbeidsgiveransvar i 2021, og samarbeidet i felles driftsselskap Nygård/Stang har fungert godt.

Høsten 2021 hadde styret i Stang Terrasse en lang og grundig prosess, hvor vi vurderte fordeler og ulemper med dagens løsning. I slutten av november kom vi til gjensidig enighet med Nygård Terrasse og vaktmester Odd Gustavsen om at Nygård/Stang skulle avvikles og at arbeidsforholdet skulle opphøre.

Det er flere årsaker til at vi har tatt dette valget:

- Vaktmesteren nærmer seg pensjonsalder.
- Det er styrets vurdering at vi ikke ønsker å ha arbeidsgiveransvar.
- Det er økonomisk rasjonelt for sameiet å leie tjenester fra et eksternt firma.
- Ved å benytte ekstern leverandør av vaktmestertjenester øker forutsigbarheten for leveransen av tjenestene. Risiko ved fravær, ferieavvikling og lignende reduseres.
- En ekstern leverandør vil kunne tilby en bredere kompetanse, og kan muligens løse flere løpende oppgaver for sameiet.
- Leasingavtale på traktoren utløper i 2023 med kort resttid på gjeldende avtale.
- Som følge av kommunikasjonen i driftsselskapet Nygård/Stang kom begge sameiers styreverter frem til at det var et godt tidspunkt for å avslutte driftsselskapet og arbeidsforholdet.

Styret har skrevet kontrakt med A/S Alt i vaktmestertjenester som vil ha oppstart 1. april 2022. Egen informasjon om dette vil komme fra styret.

Etterstad Vel

Stang Terrasse Boligsameie er medlem av Etterstad Vel, og tidligere styremedlem Peter Krefting er sameiets representant i velets styre. Etterstad Vel bidrar til samarbeid mellom de ulike sameiene og borettslagene på Etterstad.

Etterstad Kabel TV

Stang Terrasse har to medlemmer i Etterstad Kabel TV. Disse er Lise Bjør, styremedlem, og Kai Thomassen, varamedlem. Oppdateringer fra disse blir formidlet styret ved behov.

Felleskostnader

På budsjettmøtet hos OBOS i november 2021 vedtok styret en økning på 4,5 prosent. Dette skyldes økte faste kostnader, som forsikring, renovasjon, vann/avløp og strøm, samt den generelle konsumprisøkningen.

Styret ser allerede økte elektrisitetskostnader, og det vil mest sannsynlig gå utover andre budsjettposter i 2022.

«La Humla Suse»

I 2021 ble sameiet invitert til å delta i et prosjekt i regi av den idealistiske foreningen La Humla Suse, som et av flere sameier/borettslag i Oslo. Foreningen jobber for å sikre humlers levekår i Norge og sprer kunnskap, gjennomfører aktiviteter og verver humlevenner for å nå målet.

Prosjektet som ble startet i 2021 har fokus på «matauk», der tanken var at beboerne skulle få hjelp til urbant landbruk, med dyrking av humlevennlige blomster og grønnsaker, samt kursing av «humlevenner» og bidrag til å lage humlevennlige omgivelser – et vinn-vinn-prosjekt for både humler og mennesker.

Siden også 2021 ble preget av pandemibegrensninger, og prosjektet i tillegg fikk færre midler enn planlagt, kom ikke La humla suse-prosjektet ordentlig i gang dette året. Men frø fra La Humla Suse supplerte den private dyrkingen, og ga blomster og grønnsaker, og noen fra sameiet deltok på digitale kompost- og humle-kjennskaps-kurs.

Prosjektet skal fortsette i 2022, med videre fokus på urbant landbruk og kursing av humlevenner blant sameiets yngre beboere.

Takk for godt samarbeid!

Styret ønsker å takke seksjonseierne for et godt samarbeid og håper på fortsatt godt samarbeid i 2022! Styret vil også takke «grønt-gruppen» med pallekarmer for dyrking av både blomster og grønnsaker. Vi håper flere vil delta i 2022.

Ikke minst ser styret frem til å kunne møte dere alle i 2022 på grillplassen etter dugnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap – note 14.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8.773.249.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra elbil lading (Andre inntekter)

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8.177.370.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energikostnader på slutten av 2021, samt høyere forsikringskostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 408.841 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2.621.060.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.000.000 til større vedlikehold som omfatter rehabiliteringsprosjekt vedtatt på tidligere årsmøter. Styret har budsjettert med et overskudd i resultatregnskapet for 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Styret ser allerede økte elektrisitetskostnader, og det vil mest sannsynlig gå utover det som er budsjettert i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 116.958. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stang Terrasse Boligsameie.

Lån

Stang Terrasse Boligsameie har to lån i OBOS Banken. Lånet har en rente på 3,65% pr. 15. februar 2022, og månedlige forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Stang Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Stang Terrasse.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2021 • Resultatregnskap 2021 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
ORG.NR. 975 801 055, KUNDENR. 1204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 720 868	8 395 872	8 721 000	9 081 000
Ladepunkt		0	0	0	50 000
Andre inntekter	3	52 381	24 952	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 773 249	8 420 824	8 731 000	9 131 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-25 140	-39 500	-45 338
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 235	-19 856	-13 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	-6 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-232 920	-227 240	-233 800	-240 000
Konsulenthonorar	7	-122 205	-43 436	-60 000	-140 000
Kontingenter		-7 460	-6 960	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-2 631 719	-4 143 680	-2 859 000	-3 263 000
Forsikringer		-943 664	-808 755	-860 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-1 324 434	-1 202 376	-1 214 500	-1 359 600
Ladepunkt		0	0	0	-50 000
Kostnader sameie	17	-674 025	-612 986	-610 000	-307 000
Energi/fyring		-958 586	-549 173	-710 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 443	-395 882	-415 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-537 380	-454 634	-489 600	-748 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 177 370	-8 740 120	-7 818 400	-8 664 438
DRIFTSRESULTAT		595 879	-319 296	912 600	466 562
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 034	99 794	56 000	86 000
Finanskostnader	12	-293 072	-335 086	-292 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-187 038	-235 292	-236 000	86 000
ÅRSRESULTAT		408 841	-554 587	676 600	552 562
Overføringer:					
Udekket tap		0	-554 587		
Reduksjon udekket tap		408 841	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	57 165	67 559
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		64 165	74 559
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 213	6 574
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 651
Driftskonto OBOS-banken		1 611 735	1 579 062
Driftskonto OBOS-banken II		63 059	14 428
Sparekonto OBOS-banken		246 005	872
Sparekonto OBOS-banken II		1 257 668	1 254 949
SUM OMLØPSMIDLER		3 188 681	2 876 536
SUM EIENDELER		3 252 845	2 951 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 188 464	-6 597 306
SUM EGENKAPITAL		-6 188 464	-6 597 306
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 873 689	9 268 675
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 873 689	9 268 675
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 112	92 831
Leverandørgjeld		160 404	185 241
Påløpte renter		1 653	1 620
Annen kortsiktig gjeld	16	313 452	34
SUM KORTSIKTIG GJELD		567 621	279 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 252 845	2 951 095
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	180 357	180 357

Oslo, 24.02.2022

Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

*Bente Fossli /s/ Kirsti Bergh /s/ Lise Bjør /s/**Mats Kleivane /s/ Marie Floridon Stenbeck-Askheim /s/*

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 635 744
TV/Internett/Telefon	415 512
Garasje	368 940
Matte-/Trappevask	300 672
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 720 868

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger (grøntgruppa)	2 550
Parkeringskort	1 200
Stripe (elbil)	48 631
SUM ANDRE INNTEKTER	52 381

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 235.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 753
------------------	--------

OBOS Prosjekt AS (vedlikeholdsnøkkel)	-100 000
---------------------------------------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 452
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-122 205
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Klimaservice – ventilasjonsanlegg	-167 708
-----------------------------------	----------

Byggimpuls – vinduer & dører	-1 510 631
------------------------------	------------

Superus – terrasser	-300 779
---------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 979 118
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-58 802
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-86 346
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-74 532
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-388 611
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-16 208
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 269
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 832
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 631 719
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-774 221
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-550 213
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 324 434
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 712
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 210
Verktøy og redskaper	-9 599
Driftsmateriell	-14 422
Renhold ved firmaer	-448 423
SMS til beboere	-281
Kontor- og datarekvisita	-15 967
Trykksaker	-1 908
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-3 374
Porto	-6 510
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 427
Gaver	-1 000
Bankgebyr	-5 271
Velferdskostnader	-8 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 380

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	505
Kundeutbytte fra Gjensidige	102 697
Andre renteinntekter	31
SUM FINANSINNTEKTER	106 034

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 574
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-180 498
SUM FINANSKOSTNADER	-293 072

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi kr 7 000.-.

NOTE: 14

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 562 272	
Nedbetalt i år	165 369	
		-3 396 903

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 706 403	
Nedbetalt i år	229 617	
		-5 476 786

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 873 689
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	0
Fakturagebyr	28
Gebyrer	-62
Purregebyr	0
Påløpte kostnader - leverandørfakturaer og vaktmester Stang	-313 418

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-313 452
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 51,33 % av Nygaard Stang Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie, og utgjør kr 180 357.-.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden 2021 – 2022 foreslås satt til kr. 300.000

5. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Valgkomiteen har ikke fått utbetalt honorar de siste tre årene. Styret foreslår derfor at valgkomiteene for perioden 2019/2020, 2020/2021 og 2021/2022 honorerer med kr. 6.000 pr. periode, kr. 18.000 total.

6. INNKOMNE FORSLAG

A) Styrets forslag til endringer i vedtekter for Boligsameiet Stang Terrasse

Styret foreslår noen mindre endringer i sameiets vedtekter. Endringer som er av grammatikalsk presiserende art begrunnes ikke. De substansielle endringsforslagene begrunnes slik:

Ny §6: Styret foreslår å flytte innholdet i dagens punkt 11 i Husordensreglene over til vedtektene, da dette mer riktig hører hjemme her. I tillegg foreslår vi å legge til en presisering vedrørende ventiler, da det er svært viktig at eksisterende ventilasjon ivaretas ved bygningsendringer, som det har blitt mer og mer vanlig å foreta.

§8 (dagens §7): Som alle vet har det vært en voldsom prisstigning på strøm siden i høst. Styret foreslår å gjøre justeringer av prisen for elbillading mer fleksibel, slik at den kan følge utviklingen på strømmarkedet.

§9 (dagens §8): Presisering av at det først og fremst er brannfarlighet og om oppbevaring er til ulempe som er grunnlaget for hva som ikke kan oppbevares i garasjen.

Tekst som foreslås strøket/endret er merket med overstryking, mens endret/ny tekst (inkludert tegnsetting) er i uthevet, kursiv og understreket.

Forslag til nye vedtekter er satt inn på side 28 – 34

Sakens flertallskrav:

Kvalifisert flertall (2/3)

B) Styrets forslag til endringer i Husordensregler for Boligsameiet Stang Terrasse

Styret foreslår et knippe endringer i sameiets husordensregler. Noen av endringene er bare av grammatisk art, for å gjøre teksten bedre og mer forståelig og presis språklig sett.

Til de substansielle endringsforslagene styret foreslår vil vi utdype:

Punkt 4: Presisere at det ingenlunde skal foregå bilvask på sameiets grunn, av hensyn til utslipp av kjemikalier som brukes ved bilvask. Når man vasker bilen på gårdsplassen renner vaskevannet ned i grunnvannet, og ofte ut i nærmeste innsjø eller vassdrag. Ettersom overvannet fra brønnene ikke alltid er koblet til et renseanlegg, spres kjemikalier og miljøfarlige utslipp ut i naturen istedenfor. Miljømyndighetene anbefaler at bilvask gjøres i profesjonell vaskehall.

Punkt 7: Slette opprinnelig punkt 7, da denne ordlyden står i vedtektene.

Punkt 8 (dagens punkt 10): Presiserer at det er lov å bruke gass- eller elektrisk grill, da dette er tryggere alternativer fordi man har større grad av kontroll over varmen og det ikke gir den samme type grillos som kullgrill gir.

(Dagens) punkt 11 foreslås flyttet til vedtektenes §6, fordi det er mer riktig å ha dette i vedtektene.

Punkt 11 (dagens punkt 13) og punkt 12 (dagens punkt 14): Endringene vi foreslår er for å gjøre det mulig å innføre et system med parkeringsapp i løpet av året.

Tekst som foreslås strøket/endret er merket med overstryking, mens endret/ny tekst (inkludert tegnsetting) er i uthevet, kursiv og understreket.

Forslag til nye husordensregler er satt inn på side 35 – 39

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (>50%)

C) Varmtvann

Saken er fremmet av

Nils Henrik Hannås

Forslag til vedtak

Hvis det fortsetter med høye strømpriser, så bør styret vurdere varmtvannsmålere individuelt pr. leilighet. Med høye priser på strømmen blir differansen mye større. En enslig bruker i de fleste tilfeller betraktelig mindre varmtvann enn f.eks en familie på 5. Det vil kanskje gjøre at folk forbruker mindre, da kan se direkte sitt eget forbruk.

Styrets innstilling

Styret takker for et konstruktivt bidrag. Styret foreslår å sjekke ut med leverandører om muligheter, og hva kostnaden vil være, og eventuelt legge frem dette for et ekstraordinært eller neste ordinære årsmøte.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (>50%)

D) Sensur

Saken er fremmet av

Geir Otto Molstad

Etter utstrakt sensurering av sittende styret, totalt ubegrunnet, kun motstridene interesser, er det nødvendig med en presisering!

Faktisk norsk lov paragraf 100 om yttringsfrihet!

Store "felles avgjørende eller økonomisk betydelige" bør det luftes f.eks. på sosiale media da det kan fåes svar på en "avstemming" meget raskt og enkelt.

Forslag til vedtak

Vedtak: Styret eller noen andre i sameiet, kan IKKE sensurere noe som helst på sosiale medier, eller egne tjenester (vibbo p.t.) eller oppslagstavle i oppgang! Innenfor Norsk lov!

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (>50%)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Som styreleder for 1 år foreslås:

Lise Bjor

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kirsti Bergh

Jørn Aass

Torbjørn Gjefsen

C) Som styremedlemmer for 1 år (som erstatning for Lise Bjor) foreslås:

Marie Floridon Stenbeck-Askheim

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mats Kleivane

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Jarle Andreas Sandmo

Celine Wold

D) Som valgkomité for 2 år foreslås:

Bjørn Slåtta

Valgkomité medlemmer som ikke er på valg:

Kjell Næss

I valgkomiteen for Stang Terrasse Boligsameie

Kjell Helmer Vekve Næss /s/ Bjørn S. Slåtta /s/

INFORMASJON OM SAMEIET

Hjemmeside

Sameiet har opprettet hjemmeside for mye nyttig informasjon.

Adressen er som følger: www.stangterrasse.no eller Vibbo.no/stang-terrasse

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører pr brev eller pr e-post: oef@obos.no

Vennligst opplyse nøkkelnummer samt referanse: 1204.

Vaktmestertjeneste

Kontaktinformasjon finner man på Vibbo.no/stang-terrasse

Renhold

Sameiet har avtale med Service4you AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78097286. 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 melder skaden til forsikringsselskapet som 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.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skiftet vinduer & dører i 70 & 72 Byttet treverk på balkonger Skiftet tilbakeslagsventiler i 70, 72, 76, 76, 78, 80 & 82 Skiftet motor avtrekksvifte 66 & 68	
2020	Skiftet vinduer & dører i 66, 68 & 80 Støttemur ved 66 - 68 Sykkelparkering ved 66 - 68 & 78 - 82 Kontroll el-anlegg Skiftet treverk balkonger Skiftet tilbakeslagsventiler i 60, 62, 64, 66, 68 og 74	
2019 - 2020	Skiftet vinduer & dører i 60-64 Betongrehabilitering garasje (under nr. 70-82) Bodsikring – terrasser Snuplass og asfaltering Kulvert rehabilitert Drenering av vannåre ved 66-68 Elbil infrastruktur oppgradering	
2018	Membran i garasjen Betongrehabilitering garasje (under nr 60-64) Installert Elbil ladere Ny belysning og himling i garasjen Asfaltert garasje Lagt varmekabel og asfaltert gangvei LED lys i lyktestolper	
2016 2018	Maling av fasade Bytte av vinduer	
2012 2013	Rehabilitering av tak	Omfatter tilleggisolering, ny taktekking, nye tak sluk samt heving av gesimser
2012	Maling av oppganger	

2011	Nytt dørcalling anlegg	
2011	Montert lysarmaturer med sensor i kjeller	
2009	Reparasjon av yttertak	Bistand fra OPAS, arbeid utført av Protan Tak.
2009	Utskiftning varmtvannsberedere	Over halvparten av varmtvannsberedere samt alle sentralblandeventiler
2008	Gulvbelegg i kjeller 78-82	
2008	Bygget 12 kjellerboder i nr 76	
2008	Oppgradering av alle EL-hovedtavler	Sikringsskap for bygg samt montering av ekstra armaturer i kjellerganger der det har vært behov.
2004	Rehabilitering av betong, membran, råteskade & isolering	<ul style="list-style-type: none"> - Betongrehabilitering inkl. porefylling av søyler - Sliping og rengjøring samt membran på terrassedekket og bod tak - Utbedring av råteskader rekkverk/tre flater - Maling av betongvegger & trevegger - Utskifting av stoppekraner på bad/kjøkken - Ny isolering av samtlige gavlvegger, samt nye gavlplater

A) Styrets forslag til endringer i vedtekter for Boligsameiet Stang Terrasse

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 1984.

Endret på årsmøte 02.04.2019, 21.04.2021 og 31.03.2022

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Stang Terrasse.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 135 bnr. 39 i Oslo, med fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 174 boligseksjoner/bruksenheter i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. april 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av de deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har bruksrett, men ikke eiendomsrett, til innredet areal på terrassesiden.

Følgende 143 seksjoner har bruksrett til en fast garasje plass i sameiets garasjeanlegg:

1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18;19;21;22;24;25;27;28;30;31;33;34;36;37;38;39;
40;41;42;43;44;45;46;47;48;49;50;51;52;54;55;57;58;60;61;63;64;66;67;69;70;71;72;73;74;7
5;76;77;78;79;80;81;82;84;85;86;87;88;90;91;93;94;96;97;99;100;101;102;103;104;105;106;
107;108;109;110;111;112;114;115;117;118;120;121;123;124;126;127;129;130;131;132;133;
134;135;136;137;138;139;140;141;142;143;144;145;146;147;148;150;151;153;154;155;156;
157;159;160;162;163;165;166;168; 169;171;172;174.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Følgende tekst skal sendes med tillatelsen:

Styret viser til mottatt henvendelse om søknadspålagt ombyggingarbeid inne i din seksjon.

Styret godkjenner ombyggingen på følgende vilkår:

Arbeidene skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade sameiets bygningsmasse. Dersom dette likevel skjer, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skadene for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe

eller sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (ny seksjonseier) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse ny seksjonseier om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

Skader på bygningsmassen, skal utbedres av fagfolk, og etter gjeldende bygningsforskrifter, og gjøres opp etter regning.

Antenner kan kun monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.

Ledninger, rør og liknende 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.

§3 SALG AV SEKSJON - REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg av leilighet/seksjoner plikter selger å melde salget til styret uten ugrunnet opphold. Salg av seksjoner i sameiet skal også registreres hos forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper hvis ikke annet er avtalt med selger.

§4 UMLEIE AV SEKSJON

Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen plikter å melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og annen kontaktinformasjon til styret og forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Utleier plikter å melde leietagers kontaktinformasjon før innflytting.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier pliktig til å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

§5 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper, med de plikter til å vedlikeholde som fremgår av eierseksjonslovens § 32. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stigerør) inn til seksjonen, det vil si alle rør etter stoppekran på stigrør og inn i bruksenheten.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap. Porttelefon inne i leilighet er beboers ansvar. Ringetablå ute er sameiets ansvar for vedlikehold.

Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseierne å kunne dokumentere bruk av godkjent våtroms bedrift, autorisert elektriker eller bedrift med sentral godkjenning for ansvarsrett. (<https://sgregister.dibk.no/>) Dokumentasjonen skal overleveres ny eier ved salg av seksjonen.

Vannskader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets bygningsforsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader som ikke er meldt skriftlig til styret før påbegynt arbeid anses som seksjonseiers økonomiske ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I tilfeller der badegulv beviselig er utett (vanngjennomtrenging til nabo under) kan styret pålegge seksjonseier å legge forskriftsmessig gulv.

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til seksjon, innsiden av terrassedør og innsiden av vindu, og alle mekaniske deler tilknyttet disse.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Eier kan bli erstatningsansvarlig for utskiftning av vindu/ytterdør/terrassedør når utskiftningen er nødvendig grunnet manglende innvendig vedlikehold.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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

§6 ENDRINGER I BYGNINGSMASSEN

Seksjonseier som har markterrasse på stuesiden bærer kostnaden med oppføring samt vedlikehold av utvidet terrasse med platting og stakittgjerde. Se for øvrig Husordensregler, punkt 10.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningsmasse og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med de plikter til vedlikehold som fremgår av eierseksjonsloven § 33.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antennor og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnlydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.

Eksisterende åpninger til ventilasjonsanlegget skal ikke tettes. Dette kan føre til ubalanse i ventilasjonen i andre seksjoner. Dersom det gjøres endringer i boligens originale planløsning skal det etableres et tilsvarende antall åpninger til ventilasjonsanlegget som eksisterte før.

§67 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass, se § 7.

Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper av en seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting/overdragelsestidspunkt.

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

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

§78 ELBIL INFRASTRUKTUR OG LADING

Stang Terrasse Boligsameie har en infrastruktur der samtlige beboere med garasje plass har mulighet til å ~~sette opp~~ **montere** ladere for elbil i sameiets garasjeanlegg.

Den enkelte beboer som ønsker lader på sin plass må selv bekoste dette etter gjeldene retningslinjer, fastsatt av styret. Det kan ikke benyttes annen lader enn den modellen sameiet har valgt.

Lader skal kun monteres av det firmaet sameiet til enhver tid har avtale med. En engangsavgift vedtatt av styret, betales inn til sameiets «elbil-konto». Midler fra denne kontoen skal brukes ved service og vedlikehold av anlegget.

Beboerne må selv opprette abonnement hos gjeldende leverandør av el-bil ladesystem, som vil stå for faktureringen av forbruket. Dette blir da en privat avtale mellom bruker og leverandør og vil ikke berøre felleskostnadene.

Styret fastsetter pris for forbruk pr. kw/t. Denne prisen skal ta høyde for svingninger i strømpris og nettleie gjennom året, og skal gå med et lite overskudd.

Overskuddet blir satt inn på «elbil-konto» for bruk til service, vedlikehold og ved eventuelle kraftige svingninger i prisen på strøm og nettleie.

Informasjon vedrørende installering og **app** finnes på Boligsameiet Stang Terrasses hjemmeside **Vibbo**.

Styret kan endre retningslinjer, samarbeidspartnere og priser ~~to ganger~~ årlig: 1. januar og 1. juni. **ved behov. For endring av retningslinjer og samarbeidspartnere gjelder en måneds varsel. Pris gjelder 24 timers varsel.**

Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

Ved salg av seksjon skal nåværende eier informere styret i god tid hvis seksjonen har elbil- lader installert på sin garasje plass. Styret vil foreta en avregning av forbruk ved eierbytte.

§89 GARASJE

Etter rehabiliteringen av garasjene er det nå ikke mulig å borre eller henge opp noe på vegger. Dette gjelder også bakvegger med tre spiler.

I betongveggene ligger det slisset inn elektriske kabler som skal forhindre armeringen i å ruste.

Hvis dette ikke overholdes, vil kostnaden med fjerning og reparasjon belastes den enkelte seksjonseier.

~~Det er kun lov å oppevare dekk i garasjen. Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen.~~

Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander. Det som oppbevares i garasjen skal ikke være til hinder for fri ferdsel eller sjenanse for andre. Dersom disse bestemmelsene ikke respekteres, vil det oppbevarte bli fjernet på beboers regning.

§910 DYREHOLD

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine husdyr.

§1011 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegg.

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

§4412 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Styret skal bestå av 3 (tre) til 5 (fem) styremedlemmer og 1 (ett) varamedlem, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.

Beslutninger som kan tas med 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 gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret, det vil si styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitémedlemmer, mottar årlig honorar.

Styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til avholdt årsmøte fastsettes på årsmøtet. Styret beslutter selv fordelingen av honoraret. Går noen ut av styret før perioden er ute, avkortes honoraret med 1/12 per måned. Styrehonoraret utbetales i etterkant av avholdt årsmøte.

§1213 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§13.14 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle disse sakene og i denne rekkefølge:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomité bestående av to medlemmer, tjenestetid som for styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

§14.15 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/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§15.16 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§1617 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§1718 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§1819 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§1920 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt **Så lenge** ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

B) Styrets forslag til endringer i Husordensregler for Boligsameiet Stang Terrasse

1.

Beboerne plikter å følge de husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk ~~av~~ **at** lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2.

Meldinger fra styret til beboerne, som oppslag og på hjemmesiden, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3.

A) Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

B) Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden **skal meldes skriftlig**, skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser **mellom naboer** bør imidlertid først **forsøkes** ordnet internt, til ordnet mellom partene.

4.

Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester og etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i sameiet.

Bilvask i garasjene **på sameiets grunn** skal ikke forekomme **på grunn av fare for kjemikalske utslipp/avfall**.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet.

Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet skal styret ha fullt navn, adresse og kontakt informasjon på denne **kontaktinformasjon til leietageren**.

5.

Det må ikke kastes brennende, lettantennelig og **eller** lettknuselig avfall i sameiets søppelcontainere. ~~Større kartonger og lignende må kun kastes på anviste plasser.~~ Alt avfall må sorteres og kastes i søppelcontainere. Papp og papir kan kastes løst i lukene merket papir. Øvrig avfall sorteres slik: matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå/**lilla** pose og restavfall i dertil egnet pose.

Det må **skal** ikke settes avfall utenfor søppelskurene.

Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt ~~og å~~ kaste dette i sameiets søppelkasser. ~~En av k~~ **K**ommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottakelse av dette.

Det skal ikke stå private containere på sameiets grunn. I forbindelse med privat oppussing av seksjoner, skal oppussingsavfall lagres i egen seksjon, enten inne eller på veranda. Ved bruk av iSEKK eller lignende for borttransport av avfallet, kan disse stå på sameiets grunn i inntil tre døgn. Slik avfallslagring må plasseres med god avstand til husvegger.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn kløsettpapir må skal ikke kastes i kløsett toalettet.

7.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine hunder og katter. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn.

87.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

98.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 22.00 til 07.00 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt. På lørdager gjelder det samme fra kl. 18.00 til 09:00.

Det skal være helligdagsfred i samsvar med reglene i Lov om helligdager og helligdagsfred av 24. februar 1995 nr. 12.

Følgende dager er helligdager:

1. a) Vanlige søndager
2. b) Nyttårsdag (1. januar)
3. c) Skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag)
4. d) Langfredag (siste fredag før påskedag)
5. e) Første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars (ved skuddår 20. mars)
6. f) Annen påskedag (første mandag etter første påskedag)
7. g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag)
8. h) Første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag)
9. i) Annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag)
10. j) Første juledag (25. desember)
11. k) Annen juledag (26. desember)

På helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse og juleaften etter kl. 16, skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det er forbudt å grille på terrassene med trekull. **Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Gjelder også markterrasser.**

Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. **Det er forbud mot å bruke høytrykkspyler under vasking på terrasse, da vann vil renne ned til seksjonen under.** Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer, og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. **Sluk i bod på terrasse skal jevnlig rengjøres for løv og annet som kan være til hinder for at vannet kan renne fritt XXX.** Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen.

Beplantningen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

109.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. **Gjenstander som oppbevares i gangen vil kunne bli fjernet uten varsel.**

På anviste plasser i inngangspartiet er det kun tillatt å plassere barnesykler og barnevogner.

Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.

Beboerne plikter å holde **felles ytterdører** inngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene, da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over. Det er også strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen og ned på fellesarealet **eller naboterrasse.**

Det er røykeforbud under tak i fellesområder – kjellere, boder, inngangsparti, oppganger, garasjer.

11. Flyttes til §6 i Vedtektene

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antennene og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.

1210.Reglement markterrasse og terrasser

Leiligheter som har markterrasse på stuesiden har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med platting og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper.

Plattingen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattingen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplantning. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm, **målt fra bakkenivå på utsiden av hekken.** Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattingen slutter (maks **maks** 1,5 meter fra bodvegg).

Utforming av gjerde:

- 80 cm høyt (måles fra platingen)
- Avrundet på toppen
- Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt
- Bredde på plank: 9-12 cm
- Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av plating, beplantning og gjerdet. Blir ikke dette vedlikeholdet ivaretatt av beboer kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse, og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjennelse av Plan- og bygningsetaten.

Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.

13.11. Parkeringsbestemmelser for boligsameiet stang terrasse

(Gjeldende fra 15.6.2007, endret 12.6.2013, endret 12.3.2014, endret 12.01.2019, del av husordensreglene.)

Parkering er **kun** tillatt for besøkende til Stang Terrasse. **Gjesteparkering – skiltet område**

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Bilen må fysisk være borte i 24 timer. Parkering er kun tillatt med gyldig/synlig parkeringsbevis (blått). Parkeringsbeviset utdeles av den beboer som mottar gjesten. Kjøretøyet kan stå umerket i **30 minutter** for innhenting av parkeringstillatelse. ~~Parkeringsbeviset skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll.~~ En enkelt seksjons-eier **seksjonseier** kan ikke disponere mer enn tre gjesteplasser samtidig.

Beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen – men dog kun i **2 timer** og med gyldig/synlig ~~hvit parkeringsbevis~~ **parkeringsbevis**. En enkelt seksjons-eier **seksjonseier** kan ikke benytte mer enn ett beboeroblat samtidig.

Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

- Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kg.
- Campingvogner

Tilhengere skal stå på egen oppmerket plass, dog med samme parkeringsbestemmelser som opplyst over.

Ved endring av parkeringsbestemmelser eller parkeringsselskap, vil gjeldende regler formidlet på Stang Terrasse sin hjemmeside Vibbo være gjeldende inntil neste årsmøte.

14.12. Parkering forbudt

Parkering på sameiets innkjøringsvei, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt. Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing **i** maks **10 minutter**, eller ved synlig aktivitet ved bilen.

Ved behov for stans ut over dette (flyttebil m.v.) må det innhentes et særskilt parkeringsbevis. ~~fra vaktmester. Parkeringsbeviset (p-kortet) skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.~~

Hver seksjon disponerer 1 gult Beboerkort **og** 3 blå Gjestekort, pålydende Stang Terrasse. Dette er gyldig fra 01/04 2019. **Ved misbruk mister man retten til slike p-kort.** Kortene tilhører

seksjonen og skal overleveres ny eier ved flytting. Seksjonseiere kan bestille ett sett p-kort per kalender år fra styret, mot faktisk kostnad. Ett beboerblat og tre p-kort.

1513. All stans forbudt

All stans er forbudt på snuplasser.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter ber vi om at alle setter seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift, og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål som gjelder vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til **gjeldende parkeringsselskap som oppgitt på Stang Terrasses hjemmesider/Vibbo.**
Gjeldende parkeringsbestemmelser finnes på Vibbo.

styreleder/styremedlemmer eller vaktmester, men til **Smart Security AS tlf. 815 35 915**. Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til: **kundesenter@smartsecurity.no**

eller: **SMART SECURITY AS Kundesenter, Postboks 120 Alnabru, 0614 Oslo**

REGISTRERINGSBLANKETT

For årsmøte i Stang Terrasse Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på årsmøte i Stang Terrasse Boligsameie

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.