



Årsmøte 2022

Sameiet Sofiesgate 16

Til seksjonseierne i Sameiet Sofiesgate 16

Velkommen til årsmøte, 8. juni kl. 18.00 i bakgården.

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 bli bedre kjent med andre seksjonseiere samt å delta i diskusjoner knyttet til sameiets fremtid.

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 per seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

----- Forwarded message -----

Fra: **Lars Martin Steinhovden** <lars.steinhovden@gmail.com>

Date: tor. 26. mai 2022 kl. 20:26

Subject: Årsmøte Sameiet Sofiesgate 16

To:

Hei alle,

Velkommen til årsmøte for Sameiet Sofiesgate 16. Som tidligere kommunisert vil møtet avholdes onsdag 8. juni kl. 18.00 i sameiets bakgård.

Vedlagte årsberetning inkluderer følgende:

- Innkalling med komplett sakliste
- Orientering rundt saker fra styret
- Årsberetning for regnskapsåret 2021
- Regnskap for 2021 og budsjett for 2022
- Revisorberetning fra BDO
- Annen informasjon om sameiet

Ref. sak 6a) og 6b) legger vi også med forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler. Compare versjonene viser endringer fra forrige vedtatte dokumenter.

Vi ber dere om å vennligst sette dere inn i sakspapirene i forkant av møtet, og håper at alle har anledning til å stille.

Mvh,

Styret i Sameiet Sofiesgate 16

Innkalling til årsmøte i Sameiet Sofiesgate 16
Onsdag 8. juni kl. 18.00 i bakgården

SAKSLISTE

	01	Konstituering
Beslutningssak	A	Valg av møteleder
Beslutningssak	B	Godkjenning av de stemmeberettigede
Beslutningssak	C	Valg av referent og protokollvitne
Beslutningssak	D	Godkjenning av innkalling og saksliste

Beslutningssak	02	Årsberetning
-----------------------	-----------	---------------------

Beslutningssak	03	Årsregnskap 2021
-----------------------	-----------	-------------------------

Beslutningssak	04	Budsjett 2022
-----------------------	-----------	----------------------

Beslutningssak	05	Styrehonorarer
-----------------------	-----------	-----------------------

	06	Saker fra styret
Beslutningssak	A	Endring av sameiets vedtekter
Beslutningssak	B	Endring av sameiets ordensregler
Orienteringssak	C	Arbeidsgruppe for salg av loftsareal i hovedgård
Orienteringssak	D	Vibbo.no

	07	Innkomne forslag
Orienteringssak	A	Hovedinngang Sofies gate

Beslutningssak	08	Valg av styremedlemmer
-----------------------	-----------	-------------------------------

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Saker fra styret

06 A Endring av sameiets vedtekter, beslutnings sak

I 2018 trådte den nye eierseksjonsloven i kraft, og på bakgrunn av den nye loven har styret utarbeidet et forslag til oppdaterte vedtekter for sameiet. Endringene er gjort for å sikre at sameiets vedtekter er i tråd med gjeldende regelverk. En rettemarkert versjon av vedtektene legges ved innkallelsen til årsmøtet, og det bes om at samtlige seksjonseiere leser gjennom endringene på forhånd. Vedtaket krever $\frac{2}{3}$ flertall.

06 B Endring av sameiets husordensregler, beslutnings sak

I sammenheng med gjennomgangen av vedtektene har styret også laget et forslag til oppdaterte husordensregler. En rettemarkert versjon av husordensreglene legges ved innkallelsen til årsmøtet, og det bes om at samtlige seksjonseiere leser gjennom endringene på forhånd. Vedtaket krever simpelt flertall.

06 C Arbeidsgruppe for salg av loftsareal i hovedgård, orienteringssak

I 2018 kalte daværende styret inn til et ekstraordinært årsmøte for å stemme over salg av loftsarealer i hovedgården. Formålet ved et slikt salg var å kunne frigjøre midler for at sameiet kunne få gjennomført en presserende rehabilitering av fasade, legge nytt tak og i tillegg kunne bygge opp midler for å imøtekomme fremtidige rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i sameiet. Forslaget om å selge loftet til en profesjonell utbygger ble vedtatt med mer enn $\frac{2}{3}$ flertall, men prosessen ble ikke iverksatt ettersom daværende styreleder og primus motor for prosjektet flyttet ut av sameiet kort tid etter at vedtaket ble fattet.

Styret ønsker nå å se på mulighetene for å gjennomføre salget i tråd med beslutningen fra det ekstraordinære årsmøtet i 2018. Som en del av dette arbeidet ønsker styret å få på plass et utvalg som kan arbeide mot å realisere et slikt salg. Utvalget vil være ansvarlig for å hente inn tilbud fra profesjonelle utbyggere, men endelig beslutning vil fattes av styret. Vi ber seksjonseiere som kan tenke seg å ta del i et slikt utvalg om å melde seg til styret enten i forkant av eller under årsmøtet.

06 D Vibbo.no, orienteringssak

Vår forretningsfører OBOS har nylig lansert Vibbo.no - en enkel og oversiktlig digital portal for sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Som et OBOS forvaltet sameie får vi denne tjenesten gratis, og styret har som mål å innarbeide dette systemet som sameiets nye informasjonskanal i løpet av 2022. I plattformen vil du finne informasjon om boligsameiet, din bolig, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret anbefaler alle beboere å opprette bruker og oppdatere sin kontaktinformasjon på <https://vibbo.no/sofiesgate-16>. Leietakere skal også kunne registrere seg med begrenset tilgang.

Årsberetning 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har etter forrige årsmøte i 2021 bestått av følgende representanter:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Periode</u>
Styreleder	Lars Martin Steinhovden	Dalsbergstien 20 A	2021-2023
Styremedlem	Ingvild Gulbrandsen	Dalsbergstien 20 A	2021-2023
Styremedlem	Hans Granlund	Dalsbergstien 20 A	2021-2023
Styremedlem	Petter Christiansen	Dalsbergstien 20 A	2021-2023
Styremedlem	Simon Bartley	Frydenlundgata 6 A	2021-2023

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 15 seksjoner, hvorav 13 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer org.nr. 985 196 737 og ligger i St.Hanshaugen bydel i Oslo kommune med gårdsnr. 217, bruksnr. 299. Sameiet har adressene Dalsbergstien 20A, Dalsbergstien 20B og Sofies gate 16A.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligsameie. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Regnskapsføring er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS, et selskap i OBOS-gruppen. HBRI AS, Pb 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo. Sameiets kontaktperson er regnskapskonsulent Linda Pettersen, e-post: linda.pettersen@obos.no, tlf.: 22 86 82 76

Sameiets revisor er BDO AS, org. nr. 993 606 650, kontaktperson er Sven Aarvold, e-post: sven.aarvold@bdo.no, tlf.: 23 11 91 00

4. STYRETS ARBEID

Siden det nye styret kom på plass fra og med månedsskiftet mai/juni 2021 har det blitt avholdt to virtuelle møter og to fysiske møter. I starten var fokuset rettet mot å etablere nye

rutiner for oppfølging og gjennomføring av tiltak samt skaffe en oversikt og kontroll over sameiets økonomi.

Etter en nærmere gjennomgang av sameiets regnskaper utførte styret i løpet av 2021 en rekke tiltak som har bidratt til å redusere driftskostnadene for sameiet. Enkelte av de største kostnadsbesparelsene er omtalt i egne avsnitt nedenfor.

Vedlikeholdstiltak

For å få en bedre kontroll over fremtidige vedlikeholdstiltak hentet styret inn en detaljert tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan fra OPAK i mai 2021. I sin gjennomgang avdekket OPAK et større vedlikeholdsetterslep både innvendig og utvendig i både hovedgården og løkkehuset. Større og mindre skader på grunnmur og yttervegger i hovedgården ble særlig trukket fram som et område sameiet burde fokusere på fremover. OPAK anbefaler her å utføre en større og helhetlig rehabilitering av fasaden for å unngå å stadig måtte utføre lokale reparasjoner. Slike reparasjoner er ofte kun midlertidige og over tid betydelig fordyrende sammenlignet med en mer grundig og bærekraftig rehabilitering. Basert på tilbud som styret har innhentet i løpet av 2021 fra to ulike entreprenører vil en slik rehabilitering koste i overkant av 2.000.000 kroner. I forsøk på å få ned sameiets egenandel søkte styret i 2021 om støtte fra byantikvaren til rehabilitering av hovedgården som er på gul liste, men sameiet fikk dessverre avslag på søknaden (byantikvaren fikk inn henvendelser for totalt MNOK 50 og hadde en samlet ramme på kun MNOK 1,5). I påvente av å finne en tilfredsstillende finansieringsløsning av en slik rehabilitering vil styret prioritere nødvendige vedlikeholdstiltak, men planen på sikt må være å få til en større rehabilitering.

Følgende vedlikeholdstiltak har blitt utført siden forrige årsmøte:

- Installert ny vannmåler (2021)
- Reparasjon av sprukne glass i takluker på loftet i hovedgården (2021)
- Fjernet løs takstein på Løkkebygning og erstattet med ny (2021)
- Innhentet pristilbud på totalrehabilitering av hovedgård (2021)
- Reparasjon av ytterdør ut mot Sofies gate (2022)
- Reparasjon av kjellerdør i bakgård (2022)
- Reparasjon av takrenner (2022)
- Utført årskontroll av brannalarmsystemet for hele bygården (2022)
- Installert optiske dektorer i kjelleren til hovedgården (2022)
- Skiftet låskasse og lås for hovedinngangen (2022)

For en komplett liste over tidligere utførte vedlikeholdstiltak se punkt 7 Annen informasjon om sameiet nedenfor.

Renovasjon

Etter en nærmere vurdering av sameiets behov for avfallshåndtering valgte styret å først redusere antall beholdere ned fra 4 til 3 høsten 2021, og senere å redusere antall tømminger per uke fra 3 til 2 vinteren 2022. Disse grepene vil alene spare sameiet for årlige kostnader på over 50.000 kroner i tiden fremover.

Etter en gjennomgang av fakturaene fra Oslo Kommune fant styret også ut at sameiet har blitt feilfakturert i flere år. Til tross for at beholderne har stått like innenfor hovedinngangen

ved Dalsbergstien har renovasjonsetaten ilagt sameiet et gebyr for ekstra avstand mellom kjørevei og standplass. En klage ble sendt inn av styret i august 2021, og i september fikk sameiet innvilget klagen og refundert et beløp på kroner om lag 39.000. Dette beløpet reflekterer mer-gebyrer inkludert renter for de foregående tre årene. For å skape et hyggeligere inngangsparti for hovedinngangen inn fra Dalsbergstien valgte styret å flytte søppelbeholderne lenger inn i bakgården. Dermed betaler sameiet i dag for ekstra henteavstand til standplass, men netto reduksjon i årlige renovasjonskostnader er uansett i overkant av 50.000 kroner sammenlignet med tidligere år.

TV / bredbånd

I juni 2021 inngikk styret en ny treårig kollektivavtale med Telia som ble gjeldende fra og med 1.juli 2021. Den nye kollektivavtalen inkluderer en lavere grunnpakke, noe som innebærer at beboerne selv må betale en høyere egenandel for å opprettholde tilsvarende bredbånd og / eller TV pakke som gitt under den gamle avtalen. Til gjengjeld får beboerne en økt fleksibilitet ved at de kan velge mellom kun bredbånd eller TV, samtidig som at sameiet sparer i overkant av 20.000 kroner per år.

I forbindelse med den oppdaterte kollektivavtalen endret styret også fordelingen av felleskostnadene i tråd med vedtaket på årsmøtet 2020 slik at næringsseksjonene ikke lenger er med å betale for kollektivavtalen som de heller ikke har mulighet til å benytte.

Salg av fellesareal

På årsmøtet avholdt mai 2021 ble styret enstemmig gitt fullmakt til å selge deler av fellesarealene i kjeller til SGA 16 AS til markedspris. Styret rettet høsten 2021 et tilbud til SGA 16 om å kjøpe det gjeldende arealet på 35 kvadratmeter til en pris på 694.000. Tilbudet ble avslått og salget ble ikke gjennomført. Tilbudet er ikke lenger gjeldende, men styret stiller seg fremdeles positive til å selge dette arealet gitt markedsmessige betingelser.

Det ble i 2015 inngått en kjøpekontrakt mellom sameiet og Sonja Østensjø om kjøp av fellesarealer på loftet i Løkkehuset. I kjøpekontrakten ble det avtalt at kjøpesummen skulle innbetales til en depositumskonto hos et advokatfirma i påvente av regulering og seksjonering. Det har nå gått 7 år og kjøper har enda ikke fått regulert om fellesarealet. Kjøpekontrakten gir kjøper ingen eksplisitt frist på å få arealet regulert. Etter nærmere avtale har styret sammen med kjøper blitt enige om å gjennomføre salget til tross for at det gjeldende arealet ikke er regulert. Salget forventes gjennomført i løpet av 2022 og vil gi sameiet en inntekt på om lag kr. 150.000.

5. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for sameier, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Revisjonsberetning for 2021 foreligger. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.010.845, en økning på kr 158.497 mot 2020. Økningen skyldes i hovedsak at man i 2021 fikk full effekt av inntektene fra utleie av fellesarealer i kjeller i tillegg til at man krevde inn en ekstra måneds husleie for å dekke kortsiktige likviditetsutfordringer.

Driftskostnader

Sameiet har oppnådd betydelige besparelser gjennom å redusere antall søppelbeholdere, og endret TV- og bredbånds abonnement. I tillegg fikk sameiet en refusjon fra Oslo kommune for at renovasjonsetaten ved tidligere år feilaktig har fakturert et gebyr for ekstra henteavstand. Refusjonen var på ca. kr 40.000 og ble ført som et fratrekk på faktura for siste kvartal. Utover dette har også kostnadene for vann og avløp gått betydelig ned fra året før. Dette skyldes trolig en mer nøyaktig måling fra den nye vannmåleren som ble installert i løpet av sommeren 2021.

Til tross for en rekke besparelser, ble kostnadene for 2021 tilnærmet uendret fra 2020. Dette skyldes blant annet at sameiet har investert mer i vedlikehold sammenlignet med året før. I tillegg er personalkostnadene mer enn doblet fra året før, men dette er kun en periodiseringseffekt som følge av at timelistene for trappevask for store deler av året 2020 ble regnskapsført i 2021.

Resultat og likviditet

Som følge av økte inntekter og fokus på kostnadskontroll endte resultatet i 2021 på kr 258.536, en økning på kr 171.272 fra 2020. Etter avdrag på sameiets langsiktige lån oppnådde sameiet en økt likviditet på kr 188.766 i løpet av året.

Oppsummert har sameiet altså fått en betydelig bedret økonomisk situasjon og bedret likviditet, men dette er strengt nødvendig for å få dekket inn vedlikeholdsetterslepet i bygården.

6. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

For 2022 budsjetteres det med et underskudd på i overkant av 100.000 kroner, men sameiet har tilstrekkelig med likviditet til å dekke dette budsjetterte underskuddet i tillegg til nedbetaling av rentebærende gjeld.

Driftsinntekter

Driftsinntekter er budsjettert noe lavere enn foregående år ettersom man ikke har lagt til grunn en ekstra innbetaling av felleskostnader i 2022 slik man gjorde i 2021. Styret har heller ikke budsjettert med en økning av de ordinære felleskostnadene.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av 350.000 kroner. Budsjettet inkluderer blant annet utskiftning av takvinduer i en av toppleilighetene til hovedgården samt lokale reparasjoner av fasaden. Dette er strengt nødvendige vedlikeholdsgrep for å forhindre

vanngjennomtrengning og sikre nedfall av løs puss. Utover dette tilkommer det erfaringsmessig en andel uforutsette vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter

Nedskaleringen i antall søppelkontainere og tømmehyppigheten har ført til en betydelig reduksjon i kommunale avgifter. Budsjettet for 2022 ligger dog noe høyere enn regnskapet i 2021, men dette skyldes i all hovedsak en engangsrefusjon som sameiet mottok fra Oslo kommune i 2021 etter å ha blitt belastet et feilgebyr i tre år. Utover dette har vi også tatt høyde for kostnadsinflasjon i avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med strukturelt høyere energipriser har vi budsjettert med noe økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Premieendringen ble oppjustert 1. januar med 6,5%. Oppjusteringen skyldes trolig

Øvrige driftskostnader

Øvrige driftskostnader er ventet å øke i lys av en unormalt høy inflasjon både i 2021 og hittil i 2022.

SAMEIET SOFIESGATE 16
ORG.NR. 985 196 737, KUNDENR. 4064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 010 845	848 988	1 000 077	940 860
Andre inntekter		0	3 360	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 010 845	852 348	1 000 077	940 860
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 817	-19 215	-23 640	-30 000
Styrehonorar	4	-34 650	-34 650	-34 650	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 653	-7 311	-8 000	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-22 326	-21 739	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar	6	-44 999	-2 520	-3 000	0
Drift og vedlikehold	7	-40 622	-11 042	-350 000	-350 000
Forsikringer		-183 402	-175 697	-160 000	-196 000
Kommunale avgifter	8	-161 709	-263 568	-265 000	-187 200
Energi/fyring		-48 151	-44 638	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 531	-77 149	-54 600	-60 000
Andre driftskostnader	9	-17 275	-14 165	-20 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-670 134	-671 695	-995 890	-960 200
DRIFTSRESULTAT		340 711	180 653	4 187	-19 340
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	681	45	0	0
Finanskostnader	11	-82 855	-93 434	0	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 174	-93 389	0	-85 000
ÅRSRESULTAT		258 536	87 264	4 187	-104 340
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		258 536	87 264		

SAMEIET SOFIESGATE 16
ORG.NR. 985 196 737, KUNDENR. 4064

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		182	35
Kundefordringer		0	3 524
Forskuddsbetalte kostnader		28 264	0
Driftskonto OBOS-banken		206 787	71 642
Sparekonto OBOS-banken		749	747
Innestående i andre banker		1 454	1 454
SUM OMLØPSMIDLER		237 436	77 402
SUM EIENDELER		237 436	77 402
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 044 706	-2 303 242
SUM EGENKAPITAL		-2 044 706	-2 303 242
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 233 472	2 340 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 233 472	2 340 080
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 544	30 062
Leverandørgjeld		7 050	2 866
Skyldige offentlige avgifter	14	817	198
Påløpte renter		465	454
Annen kortsiktig gjeld	15	5 794	6 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 670	40 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 436	77 402
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.5.2022
Styret i Sameiet Sofiesgate 16

Lars Martin Steinhovden

Simon Bartley

Petter Christiansen

Hans Granlund

Ingvild Gulbrandsen

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	816 168
Kjellerlokale	102 018
Kapitalinnkalling	69 909
TV & Bredbånd	22 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 010 845

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 550
Påløpte feriepengar	-3 694
Arbeidsgiveravgift	-9 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 817

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 34 650.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 653.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS, tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan	-40 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 999
SUM KONSULENTHONORAR	-44 999

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 000
Drift/vedlikehold VVS	-23 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 622

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-93 624
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-102 365
Refundert renovasjonsavgift 2018	6 843
Refundert renovasjonsavgift 2019	14 768
Refundert renovasjonsavgift 2020	15 447
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 709

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 495
Skadedyrarbeid	-9 829
Porto	-195
Kontingenter (Huseiernes Landsforbund)	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 275

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
Andre renteinntekter	532
SUM FINANSINNTEKTER	681

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 855
SUM FINANSKOSTNADER	-82 855

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-2 679 376

Nedbetalt tidligere

339 296

Nedbetalt i år

106 608

-2 233 472

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 233 472****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-817

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-817****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-3 694

Avsatt styrehonorar 2021

-2 100

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-5 794**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sofiesgate 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sofiesgate 16.

<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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-09 06:21:45 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

7. ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmestertjeneste / rengjøringstjeneste

Sameiet har ingen fast avtale om vaktmestertjeneste. Sameiet har inngått avtale om vask av oppganger med Hans Granlund. Avtalen baseres på en fast timepris og fornyes for ett år om gangen. Rengjøringen av annet fellesareal blir gjennomført i forbindelse med dugnad.

Bredbånd og TV

Sameiet har en kollektivavtale med Telia som omfatter både TV og bredbånd. Den nåværende pakken heter Kollektiv Flex Medium, og gir beboerne et grunntilbud med tv-pakken Start med 30 poeng og 50Mbps bredbånd.

Hver enkelt beboer kan selv tilpasse produktet etter eget ønske. De av beboerne som ikke ønsker å ta i bruk TV tilbudet kan enkelt velge bort dette og få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 500Mbps til samme pris. Man kan også alternativt velge bort bredbåndet og da få tilgang til 110 poeng man kan velge tjenester for.

Telias kontaktperson for sameiet er Svein-Magnus Tusvik og tlf: 404 17 343.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser eller garasjer. Privatpersoner kan derimot søke beboerparkering via Oslo Kommune.

Nøkler / skilt

Nøkler til inngangsport og oppganger kan bestilles hos Styret. Beboer betaler selv for nøkler. Skilt til ringeklokke og postkasse kan anskaffes av den enkelte. Skiltene skal ha samme stiluttrykk som øvrige skilt i sameiet.

Brannsikringsutstyr

Det vises til teknisk forskrift om brannsikring. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte ut over avtalen om trappevask med Hans Granlund.

Forsikrings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Forsikringer

Boligsameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1676364. Avtalen inkluderer fullverdiforsikring for bygningene og fellesarealene, i tillegg til en ansvarsforsikring for styret og en personforsikring i forbindelse med dugnadsarbeid.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringssselskapet har ansvar for at boligsameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringssselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering eller

påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Overdragelser

Pål Valgermo kjøpte seksjon nr. 14 av Henning Wahlquist i juni 2021.

Gjennomførte vedlikeholdstiltak (2007 - 2022)

ÅR	TILTAK
2022	<ul style="list-style-type: none">• Utført årskontroll av brannalarmsystemet for hele bygården• Installert optiske dektorer i kjelleren til hovedgården• Skiftet låskasse og lås for hovedinngangen• Reparasjon av ytterdør ut mot Sofies gate• Reparasjon av kjellerdør i bakgård• Reparasjon av takrenner ute av posisjon
2021	<ul style="list-style-type: none">• Innhentet en fullstendig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK• Installert ny vannmåler etter pålegg fra Oslo kommune• Skiftet rute på inngangsdøren i Løkkebygning• Reparasjon av sprukne glass i takluker på loftet i hovedgården• Fjernet løs takstein på Løkkebygning og erstattet med ny• Innhentet pristilbud på totalrehabilitering av hovedgård
2020	<ul style="list-style-type: none">• Reparasjon av gelender• Reparasjon ytterdør
2019	<ul style="list-style-type: none">• Skiftning av lås sideinngangen.• Reparasjon av hoveddør
2018	<ul style="list-style-type: none">• Fullføring av Brannsikringstiltak pålagt av Oslo kommune (BRE)• Godkjenning av Brannsikringstiltak av Oslo Kommune• Utskiftning av alle dører som ikke var brannsikre.• Nye dører på loftet• Automatisert belysning på loft og nye brannsikre selvlukkende dører• Merking av inngang til hovedhuset med 20 A/B
2017	<ul style="list-style-type: none">• Taggefjerning gjennomført• Reparasjon av låser til begge inngangene• Installert utebelysning ved begge inngangene• Utskiftning av belysning på loft i hovedhuset• Brannsikringstiltak pålagt av Oslo Kommune (BRE) delvis gjennomført i 2017• Loft i hovedhuset ryddet og tømt• Installert nytt brannvarslingsanlegg (hovedhuset)
2016	<ul style="list-style-type: none">• Brannteknisk analyse for gården (hovedhuset) utført av Firesafe AS

	<ul style="list-style-type: none"> • Reparasjon av låser til hovedinngangene fra Sofies gt og Dalsbergstien • Reparasjonsarbeider i kjeller på grunn av fuktighetsskader
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Installeringsanlegg i kjeller i hovedhuset • Rehabilitering av kjeller i hovedhuset gjennomført: Nytt elektrisk anlegg, nytt røropplegg og omfattende mur- og malingsarbeid • To nye lamper satt opp i kjelleroppgang • Fasade mot Dalsbergstien reparert
2014 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Oppsetting av nytt gjerde mot Sofies gt. 12. • Reparasjon og remontering av tak over inngangsparti til Sofies gt 16 C (Løkkehuset) • Montering av pumpe og ny lås inngang kjeller • Reparasjon av belysning i inngangsparti (SG 16 B) • Diverse malerarbeider i kjeller utført av SG 16 AS • Fylling og tetting av hull i fortau mot Sofies gt - Reparasjon av fasade mot indre gårdsrom
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Videokontroll av samtlige pipeløp i Hovedhuset • Ferdigstilt rehabilitering av to pipeløp i Løkkehus • Fresing av to pipeløp i Hovedhus • Ferdigstilt rehabilitering av 11 pipeløp i Hovedbygning • Reparasjon av fasade mot Dalsbergstien • Reparasjon av gesimser mot bakgård • Utskifting av ødelagt takrenne i hovedhus mot bakgård • Reparasjon av lås og dørpumpe hovedinngang (SG 16 B) • Utskifting av vannmåler • Fasadeoppussing Løkkehus • Riving av garasje • Utskifting av brytere og kontakter i baktrapp
2011	<ul style="list-style-type: none"> • Innsatt ny lås i kjellernedgang fra baktrapp i oppgang A/B • Påbegynt reparasjon av pipeløp i Løkkehus • Reparasjon av fasader og takrenner • Reparasjon utekran • Taggefjerning • Fjerning av løs murpuss
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Sjekk av elektrisk anlegg i fellesareal og i hver enkelt leilighet • Reparasjon av lekkasje i yttertak • Reparasjon av hull i fortau Sofies gt • Taggefjerning • Reparasjon av oppheng lamper i oppgang B • Reparasjon av pipe og vindski oppgang C • Utbedring av vannlekkasje på tak pga frost/snø-sprengte fester til snøfangere
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Frostsprengte stigrørledninger i kjeller til oppgang B byttet - Økt kapasitet til papir- og restavfall
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Oppussing, maling av oppgang C • Reparasjon av pipe og vindski oppgang C • Riving av sykkelkur i bakgård

	<ul style="list-style-type: none"> • Reparasjon av calling-anlegg
2007	<ul style="list-style-type: none"> • Reparasjon av knust vindu i oppgang C • Oppussing, maling av oppgang A og B • Nye postkasser montert • Reduksjonsventil (hovedventil for vann til gården) er skiftet ut med bedre vanntrykk i gården som resultat • Nye lås sylindre og nøkler levert og montert

Styret i Sameiet Sofiesgate 16, Oslo

Lars Martin Steinhovden
Styreleder

Ingvild Gulbrandsen
Styremedlem

Petter Christiansen
Styremedlem

Hans Granlund
Styremedlem

Simon Bartley
Styremedlem

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIESGATE 16

Vedtatt i årsmøte den 08.06.2022

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sofiesgate 16, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 299 i Oslo kommune.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.01.1990.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved langtidsutleie skal seksjonseier på samme måte som for korttidsutleie informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter også:

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

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Seksjonseierne oppfordres til å møte opp på dugnad i sameiet personlig eller ved en representant. Styret kan vedta at seksjonseiere som møter opp på dugnad eller stiller med en representant, skal få utbetalt en godtgjørelse for gjennomført dugnad. Styret får fullmakt til å øke fellesutgiftene, hvis dette er nødvendig, for å finansiere en slik utbetaling.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Slik melding skal gis innen 1 måned etter at vedkommende har flyttet inn i leiligheten. Seksjonseiere som leier ut hele eller deler av seksjonen har ansvar for at leietagere følger vedtekter og ordensregler.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer. Styret bør være sammensatt av beboere fra hovedhuset (2), løkkehuset (1) og næringseiendom (1).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt, og bør være bosatt i Sameiet Sofies gate 16. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSRMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for kommende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- 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 sameieme i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetallet.
- 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% av de årlige fellesutgifter.

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

§ 13 OM ÅRSRMØTE

Hver seksjon, uavhengig av om det er bolig- eller næringsseksjon, har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde

førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 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 en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 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 tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRING I VEDTEKTENE

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIESGATE 16

Vedtatt i ~~sameiermøte den 03.11.99~~

~~§§ 4,6,7 og 13 ble endret på sameieårsmøte 29.4.2004~~

~~§ 7 endret på årsmøte 19.05.2021 den 08.06.2022~~

~~i medhold av lov om eierseksjoner~~

~~16. juni 2017 nr. 65~~

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sofiesgate 16, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 299 i Oslo kommune.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.01.1990.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, ~~gnr. 217, bnr. 299 i Oslo,~~ med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved langtidsutleie skal seksjonseier på samme måte som for kortidsutleie informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også:

a) inventar,

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,

c) apparater som for eksempel brannslukningsapparater,

d) skap, benker, innvendige dører med karmen,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) vinduer og ytterdører og

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Seksjonseierne ~~er pliktige oppfordres~~ til å møte opp på dugnad i sameiet personlig eller ved en representant. Styret kan vedta at seksjonseiere som møter opp på dugnad eller stiller med en representant, skal få utbetalt en godtgjørelse for gjennomført dugnad. Styret får fullmakt til å øke fellesutgiftene, hvis dette er nødvendig, for å finansiere en slik utbetaling.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

~~Sameiermøtet~~Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Slik melding skal gis innen 1 måned etter at vedkommende har flyttet inn i leiligheten. Seksjonseiere som leier ut hele eller deler av seksjonen har ansvar for at leietagere følger vedtekter og ordensregler.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer. Styret bør være sammensatt av beboere fra hovedhuset (2), løkkehuset (1) og næringseiendom (1).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt, og bør være bosatt i Sameiet Sofies gate 16. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til ~~sameiermøtet~~årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtetårsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtetårsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstedetil stede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøteårsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av apriljuni måned.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært sameiermøteårsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtetårsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøteårsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtetårsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøteårsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøteårsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøteårsmøte.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er

oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ~~SAMEIERMØTE~~ÅRSRÅDMØTE

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

- Konstituering
- Styrets årsberetning-
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning-
- Budsjett for kommende år-
- Valg av styremedlemmer-
- Andre saker som er nevnt i innkallingen-

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

~~Sameiermøtet~~Årsrådmøtet skal ledes av styrelederen med mindre ~~sameiermøtet~~årsrådmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- 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 utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetallet.
- 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% av de årlige fellesutgifter.

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

§ 13 OM SAMEIERMØTEÅRSMØTE

Hver seksjon, uavhengig av om det er bolig- eller næringsseksjon, har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøteårsrsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtetårsrsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtetårsrsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtetårsrsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtetårsrsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtetårsrsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtetårsrsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøteårsrsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

SameiermøtetÅrsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 2638.

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 en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 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 tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § [2739](#).

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for [sameiermøtet](#)[årsmøtet](#) til avgjørelse.

§ 19 ENDRING I VEDTEKTENE

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av [sameiermøtet](#)[årsmøtet](#) med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ~~SAMEIERMØTET~~[ÅRSMØTET](#) OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på [sameiermøtet](#)[årsmøtet](#) om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av ~~27. mai 1997~~. [16. juni 2017 nr. 65](#).

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SOFIESGATE 16

Vedtatt på årsmøte 8. juni 2022

1. BRUK AV FELLESAREALER

Inngangsdørene skal alltid være låst. Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer, dvs. bakgården, ganger, trappeoppganger, loft og kjeller. Private gjenstander må ikke oppbevares på fellesarealer. Styret kan etter søknad gi disp. for korttidslagring. Sykler kan kun stå i bakgården på venstre side av løkkehuset. Antallet sykler skal begrenses. Kun sykler som er i bruk kan stå her, øvrige må stå i bodene. Man plikter å opptre rolig i trappeoppgangene slik at eventuelle andre beboere ikke blir forstyrret. Eventuelle gjester plikter å gjør det samme. Røyking i trappeoppganger og portrom er forbudt. Røykstumper og brukt snus skal ikke hives i bakgården.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Nattero gjelder mellom kl. 23.00 og kl. 07.30 på hverdager og søndag. På lørdag skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 07.30. I dette tidsrommet skal alt lydnivå være neddempet, slik at de som skal sove ikke blir forstyrret. Hvis man skal ha fest, skal man varsle naboene om dette i god tid. For øvrig plikter man til enhver tid å ikke sjenere sine naboer med støy.

3. RENHOLD

Beboerne plikter å holde trapper, trapperom og vinduer i fellesarealene rene og søppelfri selv om sameiet betaler for trappevask. Dette gjelder både hovedtrapp og baktrapp.

4. BODENE

Man plikter å holde sine egne boder rengjort og i god stand.

5. DYREHOLD

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

6. OPPUSSING OG OMBYGGING

Alle byggemessige forandringer skal meldes til styret på forhånd. Godkjenning avhenger bl.a. av at det foreligger en tilfredsstillende fremdriftsplan, og at bærevegger o.a. som er viktig for bygningen ikke blir revet. Arbeid må ikke forekomme etter kl. 21.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og

helgedager skal slikt arbeid ikke forekomme. Fellesarealene må ikke benyttes som lagringsplass med mindre det er avtalt med styret. Ganger og trappeoppganger må rengjøres og ev. skader repareres uten utgifter for sameiet.

7. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

9. AVFALLSSORTERING

Beboere i sameiet skal følge den til enhver tid gjeldende avfallssorteringen i Oslo kommune. Sameiet har en type beholder for sortert matavfall, plast og restavfall, og en type beholder til papp og papir. Større pappkartonger skal flatpakkes / brettes før man legger det i papirbeholderen.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Det er ikke tillatt å benytte seg av avfallsbeholderne til næringsseksjonene. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SOFIESGATE 16

Vedtatt på årsmøte 8. juni 2022

1. BRUK AV FELLESAREALER

Inngangsdørene skal alltid være låst. Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer, dvs. bakgården, ganger, trappeoppganger, loft og kjeller. Private gjenstander må ikke oppbevares på fellesarealer. Styret kan etter søknad gi disp. for korttidslagring. Sykler kan kun stå i ~~eller ved sykkelkuret i~~ bakgården på venstre side av løkkehuset. Antallet sykler skal begrenses. Kun sykler som er i bruk kan stå her, øvrige må stå i bodene. Man plikter å opptre rolig i trappeoppgangene ~~så ikke andre plikter å påseslik~~ at eventuelle andre beboere ikke blir forstyrret. ~~Man plikter~~ Eventuelle gjester plikter å gjør det samme. Røyking ~~og røykestumper~~ i trappeoppganger og portrom er forbudt. Røykstumper og brukt snus skal ikke hives i bakgården.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Nattero gjelder mellom kl. 23.00 og kl. 07.30 på hverdager og søndag. På lørdag skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 07.30. I dette tidsrommet skal alt lydnivå være neddempet, slik at de som skal sove ikke blir forstyrret. Hvis man skal ha fest, skal man varsle naboene om dette i god tid. For øvrig plikter man til enhver tid å ikke sjenere sine naboer med støy.

3. RENHOLD

Beboerne plikter å holde trapper, trapperom og vinduer i fellesarealene rene på omgang, etter nærmere avtalt vaskeplan og søppelfri selv om sameiet betaler for trappevask. Dette gjelder både hovedtrapp og baktrapp.

4. BODENE

Man plikter å holde sine egne boder rengjort og i god stand. ~~Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs.~~

5. DYREHOLD

~~Dyrehold vil kunne tillates kun særskilte tilfeller, for eksempel førerhund, tjenestehund etc. Det må uansett søkes styret om tillatelse i hvert enkelt tilfelle.~~

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

6. OPPUSSING OG OMBYGGING

Alle byggemessige forandringer skal meldes til styret på forhånd. Godkjenning avhenger bl.a. av at det foreligger en tilfredsstillende fremdriftsplan, og at bærevegger o.a. som er viktig for bygningen ikke blir revet. Arbeid må ikke forekomme etter kl. 21.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helgedager skal slikt arbeid ikke forekomme. Fellesarealene må ikke benyttes som lagringsplass med mindre det er avtalt med styret. Ganger og trappeoppganger må rengjøres og ev. skader repareres uten utgifter for sameiet.

7. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

9. AVFALLSSORTERING

Beboere i sameiet skal følge den til enhver tid gjeldende avfallssorteringen Oslo kommune. Sameiet har en type beholder for sortert matavfall, plast og restavfall, og en type beholder til papp og papir. Større pappkartonger skal flatpakkes / brettes før man legger det i papirholderen.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøpe bort. Det er ikke tillatt å benytte seg av avfallsbeholderne til næringsseksjonene. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.