



# Årsmøte 2022

---

Sameiet Industrigata 8

9. mai 2022

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Industrigata 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:30, Folkets Hus Brumunddal.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Skal sykkelområdet sikres med inngjerding
5. Omdisponere vedlikeholdsfond til driftsmidler
6. Endring av vedtekter - tilføyning om ervervsbegrensning
7. Endringer av vedtekter - ny bestemmelse vedr kortidsutleie (air bnb)
8. Endring av vedtekter-Ladepunkt for el-bil
9. Endring av vedtekter- vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Industrigata 8**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Styrets innstilling

- a) Styret går inn for at Frede Tunsjø skal lede møtet
- b) De fremmøtte med registreringsblankett samt fullmakter anses som stemmeberettigede.
- c) Frede Tunsjø foreslås til å føre protokoll og to fremmøtte eiere som protokollvitner.
- d) Den måte møtet er innkalt på godkjennes og møtet anses som lovlig satt.

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 324 227 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 324 227 overføres til egenkapital

## Vedlegg

1. 4277 Aarsrapport 2021 med beretning.pdf

---

Sak 3

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

---

Sak 4

### Skal sykkelområdet sikres med inngjerding

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre området mot tyveri har styret vurdert å sikre området med inngjerding og låsbar dør. Tilbud er innhentet fra Sagstuen Gjøvik og mottatt pris med aluminiumsprofiler tilsvarende rekkverk er kr 82 125 eks låsekasse.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette bygges.

#### Forslag til vedtak

Tilbud fra Sagstuen Gjøvik på kr 82 125 aksepteres.

---

Sak 5

### Omdisponere vedlikeholdsfond til driftsmidler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligselskapet har per 28.04.2022 kr 246 135 på sparekonto. Midlene er øremerket til vedlikeholdsfond. Samtidig jobber styret målrettet for å forbedre selskapets likviditet som har vært hardt presset det seneste året. Styret spør årsmøtet om de øremerkede

midlene kan reklassifiseres til ordinære midler slik at de kan medvirke til å styrke boligselskapets likviditet.

Dette er ikke å forveksle med at Sameiet Industrigata 8 slutter å avsette til fremtidig vedlikehold, den praksisen vil videreføres, men kun en reklassifisering av midlene slik at de ved behov kan benyttes av styret i ordinær drift uten at det må kalles inn til ekstraordinært årsmøte eller tas opp lån.

### **Forslag til vedtak**

De øremerkede midlene reklassifiseres og kan fritt benyttes i ordinær drift.

---

Sak 6

## **Endring av vedtekter - tilføyning om ervervsbegrensning**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Setningen ønskes tatt inn i vedtektene for å hindre og presisere at ingen kan eie flere enn to boligseksjoner i sameiet. Merk at endringen ikke vil ha tilbakevirkende kraft.

### **Vedtektenes pkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett nr (2) endres til, hvor endringen er skrevet i kursiv:**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. *Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.* Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

a) osv

### **Forslag til vedtak**

Endringen/tilføyelsen godkjennes.

### **Vedlegg**

2. 4277 Sameiet Industrigata 8.pdf

---

Sak 7

## Endringer av vedtekter - ny bestemmelse vedr kortidsutleie (air bnb)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ny bestemmelse i vedtektenes pkt 2-2 Godkjenning av leier. Tas inn som nytt punkt 4 og 5. Vedtektenes pkt 2-2 Godkjenning av leier foreslås slik, fra og med pkt 4.

*(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt uten styrets samtykke. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

*(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt 4, om kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.*

### Forslag til vedtak

Endringen/tilføyelsen godkjennes.

---

Sak 8

## Endring av vedtekter-Ladepunkt for el-bil

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre og presisere at all lading av el-bil og ladbare hybrider skal foregå gjennom sameiets allerede etablerte ladeanlegg, ønskes et tillegg tatt inn i vedtektenes pkt 4-5 (1), som avsnitt 2.

*"Ladepunktet skal etableres av godkjent firma og skal uten unntak knyttes opp mot sameiets system for el-bil lading i garasjeanlegget og må være kompatibelt med dette"*

### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

---

## Endring av vedtekter- vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å presisere hvem som står ansvarlig for å betale egenandelen ved en evt skade som dekkes av bygningsforsikringen, foreslås dette tatt inn i vedtektene. I tillegg en presisering (endringer/tilføyelser skrevet i kursiv).

Vedtektenes pkt 5-1, nr (2) endres til:

*Vedlikeholdsansvaret for hver enkelt eier/boenhet, omfatter slikt som.....*

Vedtektenes pkt 5-1, nytt underpkt (12):

*I de tilfeller hvor en eller flere seksjonseiere har skade som dekkes via sameiets forsikringsordning, holdes den enkelte seksjonseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Sameiet betaler ikke ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret,*

### Styrets innstilling

### Forslag til vedtak

Endringen/tilføyelsen godkjennes.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole-Jacob Bolstad
- Sven Erik Hammer

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erlend Amb
- Marit Kvarberg

#### Valg av 1 valgkomite leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite leder:

- Jan Tyskeberg

#### Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Henning Amdahl
- Olav Olsen

#### Valg av 1 obos delegert Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som obos delegert:

- Ove Egil Eriksen

#### Valg av 1 obos vara Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som obos vara:

- Kai Olafsen
-



# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Ove Egil Eriksen	Industrigata 8 A
Styremedlem	Sven Erik Hammer	Industrigata 8 A
Styremedlem	Kai Olafsen	Industrigata 8 A
Varamedlem	Ole-Jacob Bolstad	Tandeskogvegen 15
Varamedlem	Marit Kvarberg	Industrigata 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Styret hadde opprinnelig leder og tre styremedlemmer. Et styremedlem har i perioden trukket seg og er erstattet av Ole-Jacob Bolstad som fast innkalt vara.

## Generelle opplysninger om Sameiet Industrigata 8

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Industrigata 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921868367, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

687 13

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

Sameiet Industrigata 8 har ingen ansatte.

## 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 19 styremøter. Styremøtene har vært gjennomført som fysiske møter, til tross for pandemien som har rast gjennom hele perioden fra årsmøtet i april 20.

I tillegg til styremøtene er det avholdt et beboermøte med bra deltakelse. Det ble også arrangert en sommer/grillkveld med bra oppmøte.

Årsmøtet for 2022 vil bli avholdt som et fysisk møte etter at vi i 2 år har måttet avholde møtene digitalt med delvis manuell avstemming. Dette etter at det var et flertall for dette i en rådgivende avstemming på Vibbo.

Perioden fra forrige årsmøte frem til nå har vært svært arbeidskrevende. Sakene som har tatt absolutt mest tid og energi er saker beboerne kanskje ikke har vært oppmerksom på at det har vært mye strid om. Dette gjelder ønsket fra næringsdelen om eget ladeanlegg for

el.bil, samt ønske om bruk av parkeringsplasser i bakgården. Det har vært utallige eposter mellom styret og næringsdelen samt to møter. Striden har sin kjerne i at Arkel ikke har ønsket å koble seg på sameiets ladeanlegg. De satte sågar opp ladebokser uten at styret var informert eller at tiltaket var søkt om. Etter hvert ble boksene fjernet og ladingen har opphørt.

Sameiets vedtekter er klare på dette punkt, et eget ladeanlegg vil være i strid med vedtektene. Det foreslås derfor en presisering i vedtektene. Styret håper denne saken er avsluttet og at vedtektene overholdes, da disse gjelder for alle seksjonseiere. Den andre saken har tilknytning til saken over og gjelder næring og da spesielt Arkels bruk av gjesteplassene i bakgården. Det har vært mye korrespondanse om denne saken mellom styret og Arkel/næringsdelen samt reaksjoner fra beboere på parkeringen. I tilknytning til dette har styret sørget for bedre skilting. Reglene som gjelder er i dag at alle plassene i bakgården er gjesteplasser hvorav 1 handicaplass, ved trappetårn Nord. Styret har ikke gitt bort p-plass til Arkel, men det sier seg selv at å parkere foran Arkels vareport vil skape problemer mht varelevering. Styret har derfor sagt vi ikke vil reagere på at denne plassen benyttes av Arkels egne biler. At plassen er så bred at de kan parkere to biler der, føler vi det er unødvendig å reagere på. Styret mener det må jobbes for smidige løsninger og at det ikke er styrets oppgave å opptre som «politi» i denne saken. Reglene er kjent av alle og forutsettes overholdt.

Som i forrige styreperiode har det også siste år vært en styreendring. Bjørn Johnsen trakk seg fra styret høsten 21 etter eget ønske. Dette må vi selvfølgelig respektere, og vi har takket Bjørn for det arbeid han har utført.

Sameiets økonomi må kontinuerlig følges opp av styret. Felleskostnadene ble økt fra 1.mai 21 og økonomisituasjonen bedret seg utover året. Grunnet strømprisene som begynte å øke fra november 21 og har holdt seg høye til d.d måtte a-kontoandelen for varme settes opp med virkning fra 01.03.22. Dette fordi det som ble innbetalt a-konto var langt under det sameiet mottok fakturaer på for fjernvarme, selv etter at strømstøtten var hensyntatt. For å bedre sameiets likviditet vil det bli foretatt en ekstra avregning for vann/varme pr 01.04.22. Dette bør sikre at sameiet har midler til daglig drift.

Styret får alle fakturaer til godkjenning. At det er viktig å følge opp dette og kontrollere alle fakturaer har avdekket flere feil som kunne gjort at sameiet hadde betalt for store beløp. Blant annet hadde kommunen slått sammen forbruk vann/kloakk, for bolig og næringsdelen og sendt oppgjørsregning til sameiet på hele forbruket. Dette utgjorde ca kr 20 000 «spart» for sameiet. Videre var det ingen automatikk at sameiet fikk strømstøtte for fellesforbruk av strøm, til lys på svalganger/garasje mm. Etter diverse tlf og eposter godkjente til slutt Elvia dette og vi får strømstøtte på dette også hvilket hittil vil spare oss for om lag kr 15 000 totalt for perioden des 21-mars 22. (For fjernvarmen fikk vi strømstøtten uten at vi trengte å gjøre noe)

HMS: I et sameie er det forholdsvis omfattende krav til HMS-oppfølging og planer. Dette har det vært jobbet mye med gjennom hele året og vi har nå dette stort sett på plass, etter at siste avtale om kontroll av el.anlegg ble gjort like før jul 21. Hvor mye tid og dokumentasjon dette krever vil vi tro kanskje ikke mange er klar over, men det er med på sikre at alle farer og risikoer som kan oppstå forhåpentligvis er vurdert og hensyntatt på beste måte.

Oppfølging av feil og mangler på utstyr samt diverse avtaleoppfølging med ulike firmaer som vi har serviceavtaler med tar også tid. Her kan nevnes feil på snøsmelteanlegg, klager på vask av fellesarealer og kontakt med ISS, feil på ventilasjon og kontakt med Klimatjenester, montering av ladeboks el.bil og som følge av det kontakt med Arkel og Techem, Honeywell vedr oppfølging av brannvarslingsanlegg. Brumunddal Elektro vedr inngåelse av serviceavtale på el.anlegg.

Diverse henvendelser fra beboere vedr søknad om utleie, dyr, ombygging osv.

Deltakelse på webinarer i regi av OBOS. Flere av styremedlemmene har gjennom året deltatt på dette.

Styreleder har både i tilknytning til sakene nevnt over og mer generelt, jevnlig kontakt med OBOS, både pr tlf og epost. Til tross for en uheldig/uriktig tilbakemelding til styret i forbindelse med styresammensetningen, som gjorde at varamedlem til styret ikke ble kalt inn på styremøtene som fast varamedlem, er styrets oppfatning at vi har et godt samarbeid med OBOS og får bistand i de saker vi ber om dette. Styret har derfor ikke funnet grunnlag for å vurdere andre boligselskap.

Oppdatering av Vibbo og info til seksjonseiere. Noen vil sikkert hevde at det aldri blir for mye info, mens andre synes det blir i overkant mye. Vi forsøker å holde alle oppdatert gjennom de informasjonskanaler som finnes og dette tar også tid.

Årsmøteforberedelser. Dette pågår helt fra nyttår og frem til årsmøtet avholdes. I tilknytning til dette har styret mye jobb med overholdelse av frister for innmelding av saker, godkjenning av regnskap, skriving av årsrapport m.m.

Diverse mindre saker som størrelse parkeringsplasser, regler for montering av varmepumpe, gjerde/utsyn mot nabo ved inn/utkjøring m.m.

## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 323 344.

Dette er 340 520 høyere enn budsjettert og skyldes en ikke budsjettert økning av felleskostnaden fra og med mai 2021, samt avregning fjernvarme.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fjernvarme samt avregning vann og kloakk.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 999 500.

Dette er 180 176 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak underforbruk på drift og vedlikehold kombinert med overforbruk av vann og kloakk samt økt kostnad for fjernvarme. Kostnadsoverskridelsene er direkte relatert til inntektsøkningen.

### Resultat

Årets resultat på kr 324 227 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen ved forrige årsskifte var negativ hvilket medførte at styret så seg nødt til å justere felleskostnadene fra og med mai 2021. Dette har medført at arbeidskapitalen er forbedret og pr. 31.12.2021 var på kr 308 326. Det er fortsatt tilrådelig å forsterke denne ytterligere og målet er å ha en arbeidskapital på rett under en million kroner ved utgangen av 2023. Ved nyttår utgjør sparekontoen for vedlikehold kr 217 275 disse midlene er øremerket og låst.

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 310 000 til ordinært vedlikehold.

## **Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune**

Sjablonmessig økt med 5%

### **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. Kostnaden på all energi er økt vesentlig mer enn forutsatt på budsjetteringstidspunktet. Industrigata 8 sin største løpende kostnad er fjernvarme. Styret må løpende vurdere hvordan den store prisøkningen på fjernvarme påvirker selskapets likviditet.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med om lag kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Industrigata 8.

### **Lån**

Sameiet Industrigata 8 har ingen lånefinansiering.

### **Forretningsførerhonorar**

Sjablonmessig økt med 2,5%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Styret har dog valgt å øke a konto innbetaling for fjernvarme fra og med mars 2022 grunnet den ekspansive utviklingen i prisen på energi.

Det vil gjennomføres en ekstra avregning av fjernvarme ved utgangen av mars, styret har sett dette nødvendig for å bøte på en noe presset likviditet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sameiet Industrigata 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Industrigata 8 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



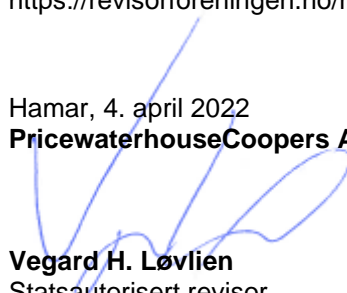
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 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>.

Hamar, 4. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**



**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET INDUSTRIGATA 8**  
**ORG.NR. 921 868 367, KUNDENR. 4277**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 619 558	1 129 018	1 402 000	1 725 000
Andre inntekter	3	703 786	684 811	580 824	585 720
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 323 344</b>	<b>1 813 829</b>	<b>1 982 824</b>	<b>2 310 720</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 516	-6 060	-8 500	-10 575
Styrehonorar	5	-67 493	-60 000	-75 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 900	-5 700	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 785	-96 375	-100 000	-102 500
Konsulenthonorar	7	-19 258	-22 281	-10 000	-10 500
Drift og vedlikehold	8	-145 022	-391 785	-285 000	-310 000
Forsikringer		-62 221	-58 690	-75 000	-65 520
Kommunale avgifter	9	-559 081	-459 823	-452 048	-580 974
Energi/fyring	10	-708 467	-392 570	-447 776	-442 065
TV-anlegg/bredbånd		-225 768	-225 768	-240 000	-237 056
Andre driftskostnader	11	-97 989	-91 823	-120 000	-103 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 999 500</b>	<b>-1 810 875</b>	<b>-1 819 324</b>	<b>-1 969 490</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>323 844</b>	<b>2 954</b>	<b>163 500</b>	<b>341 230</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	383	571	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>383</b>	<b>571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>324 227</b>	<b>3 525</b>	<b>163 500</b>	<b>341 230</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		308 327	0		
Reduksjon udekket tap		15 900	3 525		



**SAMEIET INDUSTRIGATA 8**  
**ORG.NR. 921 868 367, KUNDENR. 4277**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	250
Kundefordringer		35	10 461
Forskuddsbetalte kostnader		15 839	33 692
Andre kortsiktige fordringer	13	125 003	0
Energiavregning	14	95 964	2 481
Driftskonto OBOS-banken		147 985	361 779
Sparekonto OBOS-banken		217 275	130 312
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>602 101</b>	<b>538 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>602 101</b>	<b>538 974</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		308 327	0
Udekket tap		0	-15 900
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>308 327</b>	<b>-15 900</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 625	21 449
Leverandørgjeld		35 036	78 034
Vann/kloakkavregning	15	21 262	41 756
Annen kortsiktig gjeld	16	216 851	413 635
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>293 775</b>	<b>554 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>602 101</b>	<b>538 974</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringsaker 29.03.2022.

Styret i Sameiet Industrigata 8

Ove Egil Eriksen /s/    Sven Erik Hammer /s/ Kai Olafsen /s/    Ole-Jacob Bolstad /s/

Styrets leder

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost bolig	1 112 696
Kabel-tv	248 400
Garasje	141 250
Vedlikeholdsfond - bolig	83 748
Felleskost næring	30 632
Vedlikeholdsfond - næring	2 832
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 619 558</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. Note 10	454 781
Vann/Kloakk dekket av andelseierne, jfr. Note 9	241 661
Etableringstilskudd 1 gang innflytting	5 000
Andre inntekter	1 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>703 042</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 516
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 516</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 67 493.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 900.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 258
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 258</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 712
Drift/vedlikehold VVS	-4 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 504
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 180
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 993
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-145 022</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann/Kloakk dekket av andelseierne, fjr. Note 3	-241 661
Vann- og avløpsabonnement	-142 400
Renovasjonsavgift	-175 020
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-559 081</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-150 830
Fjernvarme til snøsmelting, garasje og passasje mellom trinn 1 og 2	-102 856
Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. Note 3	-454 781
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-708 467</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-47 836
Snørydding	-28 569
Trykksaker	-1 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kontorkostnader	-3 178
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 648
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 534
Velferdskostnader	-5 613
Konstaterte tap	-250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 989</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	383
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>383</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning fjernvarme og vann/kloakk p. 01.12.2020-30.11.2021	125 003
--	---------

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode des.2021	-27 548
---	---------

<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-27 548</b>
---------------------	----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme des.2021	123 512
---------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>123 512</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>95 964</b>
----------------------------	---------------

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

**NOTE: 15****VANN/KLOAKKAVREGNINGER****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) des 21	-21 262
---	---------

<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-21 262</b>
---------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-21 262</b>
----------------------------	----------------

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

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme og vann/kloakk p. 01.12.2020-30.11.2021	-30 606
--	---------

Påløpte kostnader	-184 746
-------------------	----------

Annen kortsiktig gjeld - Techem	-1 500
---------------------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-216 851</b>
-----------------------------------	-----------------

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 19484318. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET INDUSTRIGATA 8**

org. nr. 921 868 367

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, revidert i ekstraordinært årsmøte 20.05.2019.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Industrigata 8. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.2018.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 46 boligseksjoner, 1 ordinær næringsseksjon samt 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 687, bnr. 13 i Ringsaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplass i garasjekjeller (for 5 seksjoner)

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

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal bortsett fra seksjon nr. 1. Den er vektet ned og har ikke stemmerett og utlignes ikke for ordinære felleskostnader. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **2-2 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:



- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 47 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 5 som tilleggsareal til seksjon 29, 40, 46, 47 og 48
- 42 som egen næringsseksjon eid med ideelle andeler
- 12 på sameiets fellesareal

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplasser kan eies av seksjonseiere. Seksjonseier må eventuelt sørge for reseksjonering.

(2) Parkeringsplasser kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Leietaker må ha tilhørighet i sameiet. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

#### **4-4 Kostnadsfordeling**

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Seksjon 1 utlignes ikke direkte for felleskostnader, kostnader forbundet med denne seksjonen fordeles mellom eierne av snr. 1 med lik andel på hver.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den

### **Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene**

Kostnadene til drift- og vedlikehold som er tillagt boligseksjonene dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk.

### **Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjoner)**

Kostnadene til vedlikehold som er tillagt næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjonen har 8 stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon 1 har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 4277 Selskapsnavn: Sameiet Industrigata 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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