



Årsmøte 2022

5251 Sameiet Bjerregaards gate 29

Til seksjonseierne i Sameiet Bjerregaards gate 29

Velkommen til årsmøte, 27. april 2022 kl. 18:00 i Akersbakken 30, Gamle Aker Kirkesenter.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bjerregaards gate 29 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Signert fullmakt (se registreringsblankett) må fylles ut og leveres til en annen stemmeberettiget seksjonseier før møtet.

Registreringsblanketten (som du finner på siste side) leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 29
Avholdes 27. april 2022 kl. 18:00 i Akersbakken 30, Gamle Aker Kirkesenter.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A)** 1. Brannalarm direkte tilknyttet brannvesenet
2. Gebyr for utløst brannalarm
 - B)** Nye vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av styreleder for 2 år
- B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C)** Valg av 1 styremedlem for 1 år (suppleringsvalg)
- D)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E)** Valg av grøntkomité
- F)** Valg av valgkomité

Oslo, 25.03.2022
Styret i Sameiet Bjerregaards gate 29

André Langseth Hege Imerslund Margrethe Aaby Anders Blix Liv Oline Nordby Pilbeam

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	André Langseth	Bjerregaards gate 29 F
Nestleder	Hege Imerslund	Bjerregaards gate 29 C
Styremedlem	Margrethe Aaby	Bjerregaards gate 29 F
Styremedlem	Anders Blix	Bjerregaards gate 29 J
Styremedlem	Liv Oline Nordby Pilbeam	Bjerregaards gate 29 G
Varamedlem	Jan Philip Stensrud	Bjerregaards gate 29 F
Varamedlem	Randi Stokke	Bjerregaards gate 29 F

Valgkomiteen

Øzalp Ferruh	Bjerregaards gate 29 K
Elin Fugelsnes	Bjerregaards gate 29 E
Tonje Skar Reiersen	Bjerregaards gate 29 G

Styrets medlemmer har bestått av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerregaards gate 29

Sameiet består av 102 seksjoner.

Sameiet Bjerregaards gate 29 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781152, og tilhører bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjerregaards gate 29 A-K

Gårds- og bruksnummer:

218 67

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

Sameiet Bjerregaards gate 29 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret gjennomførte 9 styremøter i 2021 og hadde løpende kontakt pr. e-post og telefon for koordinering av styrearbeidet og oppfølging av pågående saker.

Informasjon fra styret^[1]

Styret har over flere år etablert og utviklet innholdsrike og informative nettsider for sameiet. Teknisk vedlikehold og oppdateringer har imidlertid krevd mye tid og litt spesialkompetanse, og dette var styreleders ansvar alene.

Styret anså at det over tid var uheldig at både drift og oppdatering av nettsidene i stor grad hvilte på én person. Samtidig hadde OBOS sin portal «Vibbo» for sameier og borettslag etter hvert blitt utviklet til et nivå som gjorde det forsvarlig og fornuftig å overføre sameiets nettsider til denne tjenesten.

Sameiets nettsider, styreportal og nyhetsbrev ble derfor overført til Vibbo i februar 2021.

Styret har også i 2021 hatt som mål å ha høy informasjonsflyt til beboerne. Ved årsslutt var det sendt ut 39 informasjonssaker til alle beboerne via Vibbo.

Henvendelser til styret

Etter overgangen til Vibbo har styret ikke lenger statistikk over eksakt antall henvendelser fra beboerne til styret, men antallet er fortsatt høyt (i 2020 297 stk.).

HMS/INTERNKONTROLL

Brannalarmanlegget

Styret har også i 2021 hatt løpende oppfølging av brannalarmanlegget. Noen beboere koblet fysisk ifra utstyr og/eller ledninger på egenhånd. Styret får slike feilmeldinger direkte på SMS av anlegget og disse ble fulgt opp rett i etterkant. Vi har også fulgt opp hendelser som har utløst brannalarmen mange ganger i løpet av 2021. Disse alarmene ble i hovedsak utløst av matlaging eller oppussingsarbeider med påfølgende brukerfeil ved å ikke trykke på avstillingsknappen inne i leiligheten innen 1 minutt.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget av Midt- Telemark Brannservice ble utført 16. november 2021. Det ble kun avdekket feil ved en sirene i en leilighet i oppgang G.

Brannøvelse

Styret gjennomførte varslet brannøvelse 18 november 2021. Brannalarmen ble utløst i hele sameiet og beboerne evakuerte til oppmøtested for brann. Det var godt oppmøte, ca. 50-60 personer deltok.

BYGNINGSTEKNISKE UTBEDRINGER

Oppussing av vaktmesterboden

Vaktmesterboden (mellom oppgang J og K) var preget av mange års slitasje og lite vedlikehold. Vegger, tak og gulv ble derfor vasket og malt av Jens Petter Lunde AS i mars 2021.

Utskifting av antennekontakter i alle leiligheter

I forbindelse med ny fellesavtale med Telia om bredbånd ble alle antennekontaktene i alle leiligheter skiftet ut til DOCSIS 3.1 standard for å oppnå ny avtalt hastighet på 200 Mbps / 200 Mbps.

Ny avfallsløsning

Styret jobbet i 2021 med ny avfallsløsning for sameiet. Ny avfallsløsning, nedgravet løsning i Hans Ross gate, ble vedtatt gjennomført på ekstraordinært årsmøte 4. februar 2022.

Beboermøte om utskifting av vinduer – ansvarsforhold og økonomi

Styret inviterte til et uformelt beboermøte 17. mars 2021 om ansvarsforhold og økonomi ved utskifting av vinduer i lys av endret eierseksjonslov. Styret svarte på mange spørsmål, men fikk også med seg gode forslag til videre arbeid med saken.

Tilstandsvurdering av alle vinduer i sameiet

Etter endringer i eierseksjonsloven i 2018 ligger ansvaret for både vedlikehold og utskifting av vinduer nå formelt hos sameiet. Med tanke på så kostnadseffektivt vedlikehold som mulig, anser styret at utskifting av vinduer i regi av sameiet bør skje etter ekstern fagmessig tilstandsvurdering, og så langt mulig i form av større prosjekter. Styret gjennomførte derfor en tilstandsvurdering av samtlige vinduer i sameiet som grunnlag for vurdering av behov for utskifting. Sammen med tilstandsvurderingen vil det bli utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for vinduer.

Fjerning av luftkabler og festestativ

Styret fikk fjernet gamle festestativ og luftkabler som var strukket over gårdsrommet og til andre omkringliggende gårder.

Utskiftning av sirkulasjonspumpe varmtvann

I november gikk sirkulasjonspumpen for varmt tappevann i stykker. Pumpen ble erstattet med en ny etter kort tid.

Utskifting av bunnledning

Bunn- og uttrekksledninger er nedgravde avløpsrør som fører avløps- og spillvann ut til det offentlige avløpsnett. Bunn- og uttrekksledningene i Bjerregaards gate 29 er over 100 år gamle og har passert forventet levetid med flere tiår.

Styret har startet opp arbeid for å rehabilitere bunn- og uttrekksledningene. Styret har bedt OBOS Prosjekt AS utforme et tilbud for prosjektadministrativ bistand. Tilbudet skal omfatte forberedende arbeider, tilbudsforespørsel, evaluering og kontrahering, samt prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen.

Forsikringssaker

Sameiet hadde i 2021 - 3 forsikringssaker. To om bygnings-skader og én om baderom.

ANDRE SAKER

Midler til trivselstiltak på felles takterrasser

Styret mottok 6 søknader om velferdsmidler i 2021. Alle fikk innvilget sine søknader med inntil kr 5 000 til hver søker (inntil kr 10 000 ved søknad om tiltak til to terrasser). Les mer om ordningen på nettsidene våre.

Parkering for MC

Det kom inn én søknad om leie av parkeringsplass for MC i 2021. Les mer om ordningen på nettsidene våre.

Oppstillingsplass for elektrisk scooter

Det ble etablert en oppstillingsplass for elektrisk scooter tilhørende en beboer med forflytningshemming i portalen ved oppgang D.

Dugnad

På grunn av smittevern hensyn ibm. COVID-19 ble det ikke gjennomført normal dugnad i 2021. I perioden 6. – 10. mai oppfordret styret alle til selv å gjennomføre en mini-dugnad hvor loftene og kjellerne ble tømt for hensatte gjenstander. Det ble også bestilt containere slik at beboerne fikk kastet avfall som ikke kan kastes i søppelskuret.

Høstcontainer

Det ble bestilt høstcontainere 4. – 9. november slik at beboerne kunne kaste avfall som ikke kan kastes i det ordinære avfallet.

Grøntkomiteens arbeid

Grøntkomiteen består fast av de valgte medlemmene som treffes i sesongen på onsdager (fra mellom 1730/1800) for å pleie plantene og holde bakgården trivelig. Andre beboerne er velkommen til å være med under disse rundene.

Grøntkomiteen er ikke del av styret og budsjettet blir bare brukt for eksterne kostnader for bla. gartneren, innkjøp av planter til karene, klipping av hekkene, gjødsel osv.

Grøntkomiteen utfører ikke oppgaver som vaktmesteren er ansvarlig for (gressklipping, feiing, fjerning av søppel, snømåking).

Arbeidet i fjor var for en stor del preget av vedlikehold; luking, beskjæring, omplanting og vanning, samt planting av sommer- og høstplanter i karene i bakgården pluss rådgiving ifb med klipping av syrinene på utsiden for å unngå skader. Arbeidet med rehabilitering av plenen og bedene langs veggen mot SiO fortsatte også. Bedene er beplantet med blomster.

Urter og bærbusker er plassert på utsiden mot Fredrikke Qvams gate og beboerne er invitert til å høste derfra.

Julegrantenning

Adventstiden ble markert med julegrantenning i sameiet søndag 18. november 2021. Styret arrangerte i felles julesang og stilte med høyttaler i gårdsrommet når julegrana ble tent. Vi oppfordret alle til å åpne et vindu ut mot bakgården og stemme i.

Julemiddag for styret, grøntkomiteen og valgkomiteen

Det ble ikke avholdt julemiddag på grunn av smittevern hensyn ibm. COVID-19.

3. 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 4 231 923.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i lavere inntekter på nøkkel- og skiltsalg. Innkrevde felleskostnader er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 247 532.

Dette er ca 10 000,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 968 196 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 227 193.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 budsjettert med 300 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med 110 000. for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 50 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjerregaards gate 29.

Lån

Sameiet Bjerregaards gate 29 har lån i Obos-banken.

Lånet er et serielån med flytende rente. Løpetiden er 10 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bjerregaardsgate 29

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjerregaardsgate 29.

<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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

**SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29
ORG.NR. 983 781 152, KUNDENR. 5251**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 226 340	4 429 120	4 226 000	4 878 000
Andre inntekter	3	5 583	10 437	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 231 923	4 439 557	4 256 000	4 878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-17 170	-24 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 121	-13 538	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-180 128	-175 138	-180 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-197 830	-19 534	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-439 477	-954 359	-605 000	-1 082 500
Forsikringer		-354 380	-319 973	-350 000	-405 000
Kommunale avgifter	9	-1 093 632	-1 077 367	-1 088 000	-1 110 000
Energi/fyring	10	-104 434	-52 902	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 919	-401 673	-300 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-431 461	-386 377	-398 500	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 247 532	-3 588 030	-3 257 500	-3 790 500
DRIFTSRESULTAT		984 391	851 528	998 500	1 087 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 122	43 738	0	0
Finanskostnader	13	-58 317	-70 978	0	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 195	-27 240	0	-54 000
ÅRSRESULTAT		968 196	824 288	998 500	1 033 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		728 647	0		
Reduksjon udekket tap		239 549	824 288		

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29
ORG.NR. 983 781 152, KUNDENR. 5251
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 545	12 878
Kundefordringer		374	619
Forskuddsbetalte kostnader		70 477	68 004
Driftskonto OBOS-banken		1 703 415	1 510 867
Sparekonto OBOS-banken		609 006	607 689
SUM OMLØPSMIDLER		2 397 816	2 200 056
SUM EIENDELER		2 397 816	2 200 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	-239 549
Opptjent egenkapital		728 647	0
SUM EGENKAPITAL		728 647	-239 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 498 546	1 702 894
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 498 546	1 702 894
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 412	43 699
Leverandørgjeld		63 922	201 459
Påløpte renter		312	330
Depositum	15	1 500	1 500
Energiavregning	16	32 590	489 723
Annen kortsiktig gjeld	17	22 888	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 623	736 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 397 816	2 200 056
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2022

Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 29

André Langseth /S/

Margrethe Aaby /S/

Liv Oline Nordby Pilbeam/S/

Hege Imerslund/S/

Anders Blix /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 974 052
Bredbånd	252 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 226 340

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	109
Salg nøkler/skilt VIPPS	5 474
SUM ANDRE INNTEKTER	5 583

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 278, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 121.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-192 493
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 337
SUM KONSULENTHONORAR	-197 830

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-226 080
Drift/vedlikehold VVS	-27 591
Drift/vedlikehold elektro	-26 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-439 477

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-666 292
Feieavgift	-20 092
Renovasjonsavgift	-407 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 093 632

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 164
Strøm oljefyr el.bereder	-38 270
SUM ENERGI / FYRING	-104 434

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 788
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 565
Driftsmateriell	-838
Lyspærer og sikringer	-3 375
Vaktmestertjenester	-131 111
Vakthold	-2 625
Renhold ved firmaer	-162 668
Snørydding	-38 837
Gressklipping	-15 561
Andre fremmede tjenester	-624
Trykksaker	-1 168
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 278
Andre kontorkostnader	-1 853
Telefon, annet	-5 530
Porto	-2 229
Bank- og kortgebyr	-4 612
Velferdskostnader	-3 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-431 461

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	549
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 256
SUM FINANSINNTEKTER	42 122

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 317
SUM FINANSKOSTNADER	-58 317

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 043 474
Nedbetalt tidligere	340 580
Nedbetalt i år	204 348
	-1 498 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 498 546

NOTE: 15**DEPOSITUM**

Parkering MC	-1 500
SUM GARASJEREGNSKAP	-1 500

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 114 224
SUM INNETEKTER	-1 114 224

KOSTNADER

Administrasjon Techem	76 711
Vedlikehold	1 313
Fjernvarme	1 003 610
Strøm	0
SUM KOSTNADER	1 081 633

SUM ENERGIAVREGNING	-32 590
----------------------------	----------------

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-23 028
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 888

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200 000 for perioden 2021/2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) 1. Brannalarm direkte tilknyttet brannvesenet

Forslagsstiller:

Svein Arthur Kallevik, Bjerregaardsgate 29 K

Skulle det oppstå brann i Bjerregaardsgate 29 er det minuttene som teller. Med dagens brannalarm vil alarmen først utløses i leilighet/næringsseksjon, så vil alarmen gå i hele oppgangen, og så noe tid før den går i resten av bygården. Det er ingen direkte varsling til Brannvesenet i Oslo, men til et privat brannalarmselskap i Bø i Telemark. Beboerne må selv verifisere om det er et reelt branntilfelle og varsle brannvesenet. I en brannsituasjon vil man ikke vite om noen andre har ringt brannvesenet, og tid kan gå tapt.

I et tilfelle jeg kjenner til i oppgang K var det umulig å verifisere om brannalarmen var utløst på grunn av en reell brann, fordi brannalarmen ble uløst i en leilighet hvor ingen var hjemme. Etter hvert måtte brannvesenet tilkalles. Da var det gått mange minutter. Heldigvis var det ingen brann, men feil på alarmanlegget/sensor i leiligheten. Brannvesenet uttrykte da undring over at ikke alarmanlegget var tilknyttet brannvesenet direkte.

I Bjerregaardsgate 29 bor det mange mennesker i alle aldre og leilighetene i seg selv representerer en betydelig økonomisk verdi. Derfor bør valg av brannvarslingsanlegg ikke være begrunnet i å spare penger, men hva som kan redde liv og verdier mest effektivt. Sikkerhet må veie tyngre enn økonomi.

Oslo brannvesen tilbyr oppkobling direkte til brannvesenets alarmsentral. Kostnaden med tilknytning er symbolsk i forhold til verdien av bygården og vil muligens også kunne redusere forsikringspremien. Priser på nettsidene viser at det vil koste 4.193 kroner i engangsgebyr, 647 kroner i måneden for hovedalarm per oppgang og 54 kroner per måned per leilighet (alle priser eks mva).

<https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/#gref>

Det er også verdt å legge merke til at OBOS, som er sameiets eiendomsforvalter, selv har brannalarm direkte tilknyttet brannvesen i nesten alle av sine bygninger.

Forslag til vedtak:

Sameiet inngår avtale med Oslo brannvesen om alarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet.

Styrets innstilling til saken:

Styret er enige i saksfremlegget. Brannsikkerheten i sameiet har høy prioritet i styret og selv om forslaget utløser en ny fast utgift for sameiet på kr 180 480 inkl. mva. per år. stiller styret seg positiv til forslaget.

2. Gebyr for utløst brannalarm

Forslagsstiller: Styret

Hvis forslag A) 1. om «Brannalarm direkte tilknyttet brannvesenet» ikke får flertall faller dette forslaget.

Oslo Brann- og redningsetat tar et gebyr for uønsket utrykning ved falsk brannalarm, fortiden pålydende 1025 kroner per utrykning. Styret mener at denne utgiften ikke skal deles mellom alle seksjonseierne og at den heller skal videre faktureres til den seksjonen som har utløst flask alarm. Dette vil også kunne virke preventivt. Gjentakende utløst falsk brannalarm er en belastning for alle.

Forslag til vedtak:

Gebyr for uønsket utrykning fra Oslo brann- og redningsetat viderefaktureres av styret til seksjonseier av seksjonen der brannalarmen ble utløst.

B) Nye vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Styret har over tid sett at sameiets vedtekter er blitt utdaterte, spesielt i lys av ny eierseksjonslov som trådte i kraft i 2018. Flere av våre vedtekter er også i strid med den nye loven.

Styret har med dette som bakgrunn utarbeidet forslag til nye vedtekter. Forslaget er kvalitetssikret av OBOS.

Flere av forslagene til vedtekter er hentet fra eierseksjonsloven slik at beboerne i utgangspunktet kun skal måtte forholde seg til vedtektene for forhold som gjelder sameiet vårt.

Vedlagt gamle vedtekter og styrets forslag til nye vedtekter.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nye vedtekter vedtas som sameiets nye vedtekter.

FORSLAG NYE VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Bjerregaards gate 29, org. nr. 983 781 152
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 2021 (pkt. 2-1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.02.1988. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 67 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en seksjon. Seksjonen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Det er ingen seksjonerte tilleggsdeler til seksjonene. Seksjonseiere med utgang fra seksjonen til terrasse har eksklusiv bruksrett til terrassen.

(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 er basert på bruksenhetsens areal slik det fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om planer for ombygging eller annen tilrettelegging med tanke på bruk av seksjonen som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Før godkjenning kan gis, må seksjonseier skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder sameiets fastsatte husordensregler.

Styret skal godkjenne enhver form for forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at man sikrer at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere.

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

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 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 (men ikke begrenset til):

- a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, avtrekk/ventilasjon, sol-/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende samt alle typer inngrep i, eller endring av, fasade.
- b) Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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 vesentlig skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) svarapparat til porttelefon
- j) radiatorer inkludert rør fram til avgreiningspunkt i seksjonen
- i) innsiden av vinduer og ytterdør til boligen, inkludert alle funksjonsdeler.

(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, terrasse-/balkongdør, og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av skadete eller ødelagte ruter i vinduer og terrasse-/balkongdører (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/døren.

For terrasser hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er seksjonseier i tillegg ansvarlig for:

- a) Vedlikehold og utskifting av åpnings- og skyvemekanisme, håndtak, lås og tetningslister for terrassedører, når utskifting av hele døren ikke er påkrevet.
- b) Vedlikehold av skillevegg mot terrasse med eksklusiv bruksrett
- c) Vedlikehold og utskifting av terrassegulv. Ved utskifting av terrassegulv, skal det monteres seksjonsdelt tremmegulv som gir lufting mellom gulv og underliggende tak, og som muliggjør inspeksjon og nødvendig vedlikehold av underliggende tak.
- d) Vedlikehold og utskifting av alle installasjoner, anlegg og utstyr for privat bruk på terrasse med eksklusiv bruksrett, herunder rør og kran for utevann

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(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) Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal seksjonseier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner.

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

4-2 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. 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 og terrasse-/balkong- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, terrasse-/ balkong- og ytterdører til boligen, 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling av forbruk for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 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. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 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 beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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 husordensregler.

6-2 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.

6-3 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 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 to varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, dog med ett års forskyvning slik at minst to medlemmer står til valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 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. Ved fratredelse kan et varamedlem tre inn i styremedlemmets sted ut valgperioden.

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

7-2 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.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 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 seksjonseieres bekostning.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret for foregående periode

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stede 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.

8-5 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 stede 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (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.

8-8 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 krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 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.

8-10 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 seksjonseiernes 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.

8-11 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. 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.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon/seksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- d) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 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.

10-3 Generelle plikter

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

EKSISTERENDE VEDTEKTER

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 21. april 1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 21. april 2016.

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 218 bnr. 67 i Oslo med påstående bygninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Erverver og leietaker av seksjon skal godkjennes av styret før overtakelse. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Før godkjennelse kan gis, må søkeren skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Styret skal godkjenne enhver form for forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at man sikrer at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. De månedlige akontobeløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens inngangsdør inkludert karmen, og vinduer inkludert karmen, både inn- og utvendig. Skyvedører eller andre former for terrassedører mellom leilighet og terrasse hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er den respektive seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

Anlegg og utstyr for privat bruk, herunder rør og kran for utevann, som er montert på terrasse hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er den respektive seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal sameier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige brukerne.

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

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer samt inntil to varamedlemmer.

Styreleder velges særskilt for to år. Tjenestetiden for styremedlemmer og varamedlem er to år, dog med ett års forskyvning slik at to medlemmer står til valg hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 11

Sameiermøtet

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer, som velges av og blant de som bor i gården
- valg av revisor.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører inn under den daglige drift.

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 21.04 .1999

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Anne Birgitta Langmoen Kvelland Bjerregaards gate 29 C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Anders Blix Bjerregaards gate 29 J
2. Hege Imerslund Bjerregaards gate 29 C

Som styremedlem for 1 år (suppleringsvalg) foreslås:

Kristian Fløtre Bjerregaards gate 29 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Margrethe Aaby Bjerregaards gate 29 F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan Philip Stensrud Bjerregaards gate 29 F
2. Randi Stokke Bjerregaards gate 29 F

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marianne Alfsen Bjerregaards gate 29 B

André Langseth Bjerregaards gate 29 F

Christian Waaler Bjerregaards gate 29 E

E. Som grøntkomité for 1 år foreslås:

Marianne Alfsen Bjerregaards gate 29 B

Ilja Hendel Bjerregaards gate 29 K

Ragnhild Sved Bjerregaards gate 29 D

Hilde Zeiner Bjerregaards gate 29 G

I valgkomiteen for Sameiet Bjerregaards gate 29

Elin Fugelsnes

Ferruh Özalp

Tonje Skar Reiersen

5251 Sameiet Bjerregaards gate 29

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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