

Til seksjonseierne i Gla'enga Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 11. mars 2020 kl. 18.00 i Kampen Bydelshus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gla'enga Eierseksjonssameie 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Gla'enga Eierseksjonssameie
avholdes onsdag 11. mars 2020 kl. 18.00 i Kampen Bydelshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For redegjørelse, se side 24

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter ifm lovendringer. Forslag fra styret.
- B) Endring av husordensreglene. Forslag fra styret.
- C) Endring av kollektiv TV/internettavtale. Forslag fra beboerkomiteé

For innkomne forslag, se side 24.

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
- D) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

For valgkomiteens innstilling, se side 28.

Oslo, 11.02.2020

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/ Kjetil Heiberg Daasvand/s/ Dzevdet Dulbic/s/

Roger Jakobsen/s/ Ingrid H Engvik Kronborg/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Ragnhild Storeide Folgerø	2019-2020
Styremedlem	Kjetil Heiberg Daasvand	2019-2020
Styremedlem	Dzevdet Dulbic	2018-2020
Styremedlem	Roger Jakobsen	2019-2021
Styremedlem	Ingrid H Engvik Kronborg	2018-2020
Varamedlem	Natasa Simic	2019-2020

Valgkomiteen

Vigdis Kjelseth	2019-2020
Mai Phan Ngoc	2019-2020

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 183 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg til dette har sameiet ett garasjeanlegg som er seksjonert som et fellesareal og hvor 61 plasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonen.

Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898 391 442, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse: Gladengveien 15 A-D.

Gårdsnummer er 129 og bruksnummer er 33.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

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

Det har også i 2019 vært mye å gjøre for styret, blant annet med etablering og oppfølging av serviceavtaler, flere krevende forsikrings saker, fortsatt maling av bygget, oppfølging av skjeggkrekartlegging, reseksjonering av parkeringsplasser, og oppfølging av renovasjon.

Nærmere redegjørelse om styrets arbeid følger nedenfor under overskriften «*Orientering om sameiets drift*».

Orientering om sameiets drift

Styret

Gla'engas nettsadresse er www.glaenga.no, og e-postadressen er styret@glaenga.no.

Styret har en mailvaktordning med mailvakt en uke hver året rundt. Mailer som kommer inn blir besvart fortløpende. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen vurderes å fungere tilfredsstillende. Styret bestreber seg på kort responstid på mottatte mailer.

Styrekontoret befinner seg i -01-etasje i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

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.

Databehandleravtale

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Pga. GDPR (EUs nye personvernforordning) inngikk vi i perioden også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie AS, hvor også sommertjenestene er inkludert.

Vintertjenestene leveres nå av Skandinavisk Utemiljø A/S (tidligere kalt Sumo), men avtalen er av prishensyn avgrenset til måking. Strøing besørges nå av vaktmester som fakturerer for medgått tid.

Reforhandling av forretningsføreravtale

Sameiets forretningsføreravtale er reforhandlet. Etter å ha innhentet tilbud fra flere aktører, valgte styret å inngå fornyet avtale med OBOS.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer ivaretas av PBT Entreprenør og Byggrenhold AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1.12-31.3. Boning gjøres etter avtale, og vil skje neste gang i 2020.

Sameiet har avtale med Hoff Transport AS om jevnlig renhold av søppelbrønnene.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 25. april 2019. Garasjen ble ryddet for gjenstander som står på parkeringsplassene under dugnaden i 2019.

For å få ned unødig slitasje på hovedporten, har den blitt programmert til å stå åpen til visse tider i døgnet. Om sommeren har den stått åpen fra tidlig morgen til sen kveld, mens den om vinteren er programmert til å stå åpen et par timer om morgenen, og tilsvarende om ettermiddagen.

Dette vil formodentlig medføre behov for færre fjærskifter. Vi har også gått over til en dyrere type fjær som skal ha fem ganger så lang levetid. Dette vil i det lange løp bli billigere for sameiet.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörman, Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Elektrikergruppen er eneleverandør av oppsett av ladestasjoner. Seksjonseiere som skal installere ladestasjon må derfor bruke disse, og kontakten skal gå via styret. Dette har vist seg nødvendig etter at vi oppdaget flere feil på installasjoner av elbilladere, herunder manglende jordfeilbrytere, oppkobling på feil kurs etc. Av samme grunn har vi måttet låse el-skapene i garasjen.

Reseksjonering av garasjeplasser

Under årsmøtet i 2018 ble spørsmålet om reseksjonering av parkeringsplasser i garasjeanlegg behandlet. Grunnet en endring i eierseksjonsloven bortfalt tidligere evigvarende bruksrett til fellesareal etter 30 år, jf. eierseksjonslovens § 25, sjette ledd. Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg var ikke tinglyste bruksretter eller tilleggsdel til boligseksjon, men en kjøpt bruksrett i et fellesareal.

For at den enkelte eier skulle få evigvarende bruksrett til en bestemt parkeringsplass ble det enstemmig vedtatt på årsmøtet i 2018 å legge til rette for reseksjonering, hvor parkeringsplassen tillegges boligseksjonen som en tilleggsdel.

Forretningsfører har bistått sameierne som ønsket reseksjonering. Kostnadene ble fordelt mellom de eiere som ønsket reseksjonering.

De resterende plassene kan reseksjoneres enkeltvis i egen regi ved en senere anledning. Det er 61 garasjeplasser som nå er reseksjonert.

Digital kommunikasjon

En rekke sameiere har gitt samtykke til å få informasjon digitalt om alt som er relevant for eierskapet til boligen (via sms, mobiltelefon eller e-post). Årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver), brev og fakturaer vil da bli sendt pr e-post, og enkelte varslinger vil kunne gjøres på SMS.

Vi oppfordrer sameiere til å gi samtykke til digital kommunikasjon, da dette vil lette informasjonsarbeidet, og også kunne være kostnadsbesparende for sameiet.

Nøkler/ skilt

Systemnøkler (dvs nøkler til leiligheten) og nøkkelbrikker til bygget bestilles via styret på e-post. Det er kun eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og nøkler/ brikker vil enten bli sendt i postoppkrav til eier, eller de kan hentes hos Låshuset mot fremvisning av legitimasjon.

Men, siden vi nå har elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Vi er derfor ikke like strenge på hvor nye nøkler til leilighetene slipes, og det finnes flere nøkkelslipere som sliper systemnøkler.

Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon. Beboer sørger selv for skilt til postkassen, men styret kan være behjelpelige med å lage dymo-merkelapper. Ta i så fall kontakt med styret på e-post. Det oppfordres til å merke postkassen på en diskret og estetisk måte, da det ser svært stygt ut med post-it-lapper og andre mer midlertidige løsninger.

Send e-post til styret for å få endret navn på ringeklokke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Vannlekkasjer

Det har vært flere vannlekkasjer i året som er gått, og to lekkasjer er forårsaket av at beboere har tømt matavfall og fett i avløpet. Dette har tettet røret på hovedstammen, og avløpsvann fra de øvre etasjene går rett inn på kjøkken og bad til leilighetene hvor fortettingen er. Med de konsekvenser det medfører av skader på inventar, vegger og gulv. Som en følge av dette, har styret bestemt at det i 2020 må gjennomføres vedlikeholdsspyling av rørene, og firmaet som skal spyle må ha tilgang til alle leilighetene. Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og at denne beskjeden går til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet.

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.

Det er viktig at alle beboere kontrollerer at røykvarsler virker og at slokkeutstyret sjekkes. Vi viser til husordensreglene som sier at beboerne selv er ansvarlige for å skifte batteri i

leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Gode tips til hva som bør sjekkes finner du her: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>

Styret minner alle beboere om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør i bodene. Det er viktig at beboerne er oppmerksom på dette i sine boder.

Strømvtale

Sameiet benytter Norgesenergi som leverandør av strøm til fellesområdene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et verdifullt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Den ene takterrassen ble stengt høsten 2019, da det var en del uønsket adferd på takterrassen over A/ B. Aktivitetene var røyking av cannabis, kasting av sneiper over kanten og ned på terrassene under, og gjentatte tilfeller av spyting over kanten. Stenging av takterrassen har tradisjonelt vært gjort for å hindre oppskyting av fyrverkeri fra terrassen, men måtte nå gjøres tidligere. Vi har også måttet stenge den midt på sommeren enkelte år, men håper å kunne unngå det igjen.

Det ble gitt informasjon om forbud mot fyrverkeri på fellesområdene på nettsidene og Facebook, og ved oppslag i heiser og inngangspartier. Ulovlig bruk av fyrverkeri var ikke et problem i 2019. Takterrassen over A/B åpnes igjen til våren, og vi håper at vi slipper å stenge den igjen.

Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert på vårparten 2019, og det ble ikke funnet avvik.

Fjernvarme

Sameiet har en avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret foretas over felleskostnadene. Frem til i dag har Ista fordelt administrasjonsgebyrene etter brøk. Styret mener dette var en feil måte å gjøre det på, og har for 2019-regnskapet vedtatt at disse gebyrene skal fordeles likt på antall seksjoner og ikke etter brøk. Endringen får ikke tilbakevirkende kraft.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn.

Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontaktinformasjon.

Styret har serviceavtale med firmaet Caverion for å vedlikeholde fjernvarmeanlegget.

Energimerking

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

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter i perioden mellom årsmøtet 2019 og 2020. I tillegg kommer budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

Andre møter

Det er avholdt flere mindre «korridormøter» og mange befaringer gjennom hele året, både som følge av planlagte gjøremål som trengte avklaring, men også pga. uforutsette saker og hendelser. For øvrig har styret nødvendig kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Hovedvask (planlagt 1. halvår) • Boning (planlagt 1. halvår) • Spyling av rør (planlagt 1. halvår)

Dugnad 6. mai 2019

Det er i perioden arrangert én dugnad om våren. Deltakelsen var akseptabel, men fremdeles er det slik at de fleste av seksjonseierne ikke stiller på dugnad. Dette er synd, da dette er en aktivitet som sparer sameiet, og dermed alle seksjonseierne, for penger ved at arbeidet gjøres i fellesskap.

Høstdugnaden måtte dessverre avlyses på grunn av dårlig vær den planlagte datoen.

Det var leid inn container både i mai og oktober, hvor beboerne kunne kaste ting de ikke lenger ønsker å ha.

Det er hyggelig for mange av oss å kunne gjøre noe for fellesskapet, og å bli bedre kjent med hverandre, og dugnaden i mai ble avsluttet med en hyggestund blant deltakerne.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et gjentakende problem at folk, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret tar sterk avstand fra dette, da det påfører oss som bor her betydelige utgifter til bortkjøring, i tillegg til at det både er utrivelig og brannfarlig når det står søppel i fellesarealene.

Vi har flere ganger tatt dette opp på nettsiden og på Facebook. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene. For øvrig går kostnadene til dette av fellesutgiftene, og må tas av seksjonseiernes innbetalte midler til felleskassen.

Renovasjon

Vi har endelig fått parkeringsforbud foran søppelbrønnene utenfor B-oppgangen.

Dette har bedret stabiliteten på renovasjonen, men styret klager til REN hver gang det ikke tømmes etter planen. Feilparkerte biler og enkelte avvik i renovasjonen medfører stadige utfordringer med å få tømt søppelet.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i den andre brønnen. Dette settes også ut en del avfall som ikke får plass i, eller som ikke skal kastes i, brønnene. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager stadig brudd på husordensreglene og vedtektene, og ofte er det leietakere som bryter disse. Styret tror at leietakere i mange tilfeller ikke er informert om husordensreglene av seksjonseier, og vi minner om at det er seksjonseiernes ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har brukt mye ressurser på å følge opp avvikene fra husordensreglene. Dette gjelder blant annet husbråk, støy, avfall i fellesområder, oppbevaring av brannfarlige materialer i garasjen, og etterlatte gjenstander i fellesområder. Vi har lav terskel for å sende klager. I perioden er det sendt ca 15 klager til seksjonseiere, hvorav halvparten var knyttet til garasje plassene. Det er positivt at antall klager har gått så kraftig ned fra 2018 til 2019 (fra 40 til 15).

Bomiljøavtale

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas som kan benyttes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er 22 97 10 70.

Se beboerguiden på <http://www.glaenga.no/vektertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra.

Fra Bilby til Boligby

Reguleringsplanen fra 2007 skulle sikre at Bilbyen på Ensjo ble til Boligbyen. Kolberg Gruppen har forlenget sine utleiekontrakter med et tosifret antall år, og det betyr at det fremdeles vil være stor bilaktivitet i området i lang tid fremover. Dette gjelder både på østsiden av Gladengveien, og i de gamle Stålverkshallene på andre siden, som nå ser ut til å bli stående i årevis fremover. Det er også bygget et lakkeringsverksted der, med begrunnelse i en byggetillatelse helt tilbake til 1960-tallet. Andre boligselskaper er plaget av nattarbeid på Kolbergs tomt der hvor det er lovet friområder. Det er AVIS som har utstrakt nattlig aktivitet med klargjøring av biler på området.

De lovede parkdragene (Østre- og vestre parkdrag, samt Petersborgaksen) vil ikke bli realisert før nærmere 2030, slik det ser ut i dag.

Styreleder har engasjert seg i et felles arbeid med styreledere i omliggende borettslag/sameier for å kunne gjøre felles front i kampen om å få realisert de lovede friområdene. Arbeidet har resultert i Ensjoaksjonen, som jobber tett opp mot politikerne – med særlig stor aktivitet i forkant av kommunevalget.

Gladengveien preges av høy fart, til tross for at gaten er miljøgate med 40-grense. Gladengveien/ Ensjoveien er ett av Oslos mest ulykkesbelastede kryss.

Styret har flere ganger vært i kontakt med politiet, som er enig i at det er en betydelig «mismatch» mellom veiens bredde og kvalitet opp mot 40 km-grensen. Dette innbyr til å kjøre for fort. Politiet påpekte at det er Bymiljøetaten (BYM) som kan måle fart, og lage trafiksikkerhetstiltak som innsnevring, fartsdumper etc.

Politiet har registrert Gladengveien som klagepunkt, sammen med Schweigaardsgate og Strømsveien. De har hatt noen kontroller, og fant flere avvik.

Vi som bor her registrerer daglig villmannskjøring, og vi har flere ganger skrevet til BYM for å be dem måle fart, og gjøre sikringstiltak.

I høst vedtok BYM å sette opp lyskryss nederst i Gladengveien/ Ensjoveien, og de bygges nå i begynnelsen av 2020. Dette er positivt.

HomeNet

Årsmøtet i 2014 bestemte at vi skulle bytte internettleverandør fra Canal Digital til HomeNet, og nettet var installert i juli 2015, selv om vi slet med driftsproblemer i mange måneder etterpå.

Vi har hele tiden hatt store problemer med HomeNets kundeservice, kvalitet på tjenesten og generelle oppfølging. Det toppet seg da HomeNets underleverandør våren 2018 forårsaket en vannlekkasje under arbeid i en leilighet, og deretter nektet å utbedre skaden. Til tross for at utbedringsansvar av skader tydelig er nedfelt i avtalen vi har med dem.

Vi ble tvunget til å benytte sameiets forsikring for å utbedre skaden, noe som medførte dårligere skadestatistikk for oss. På bakgrunn av problemene med denne leverandøren, sa vi opp den kollektive avtalen med virkning fra 1. juli 2020. På fjorårets årsmøte ble det etablert en komité for å fremme forslag på årsmøtet 2020 om en eventuell kollektiv internett-/ TV-løsning – se forslag til årsmøtet.

Telenor (tidligere Canal Digital)

Sameiet har kollektiv avtale om TV-signaler fra Telenor. Denne avtalen løper like lenge som internett fra HomeNet, og skal sies opp til avslutning per 1. juli 2020.

Det ble etablert en komité på årsmøtet 2019 for å arbeide videre med en eventuell kollektiv internett-/ TV-løsning – se forslag til årsmøtet.

Porttelefon

Firmaet som har levert porttelefonsystemet har byttet PCB-kort i de fleste porttelefonene. De som eventuelt valgte å ikke benytte seg av tilbudet om bytte av kort i henholdsvis 2016 eller 2018, må bekoste et eventuelt fremtidig kortbytte selv.

Filtre i tappevannssystemet

Styret fikk installert vannfiltre med tilbakespyling for tappevann i 2019, slik at vaktmester enkelt kan rense filterne jevnlig for smuss uten å måtte stanse vannforsyningen til leilighetene. Som følge av dette ble vanntrykket bedre, og vi antar at blandebatteriene i leilighetene ikke er like sårbare for tilstopping.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått service- og kontrollavtaler for de nødvendige områdene i bygget. Vi har nå serviceavtale på følgende områder:

- Brannalarmanlegg
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Låssystem
- Sjøppelbrønner vedlikehold
- Sjøppelbrønner renhold
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Varme- og sanitæranlegg
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

Det er tidligere gjennomført kartlegging av forekomsten av skjeggkre i bygget, og konklusjonen var at forekomsten av lav. Det ble utdelt limfeller til alle leilighetene, med tilbud om å kunne hente nye feller i kontorets åpningstid, eller etter nærmere avtale. Skjeggkre har fått stort fokus i media den senere tiden, og vi mottar stadig vekk henvendelser fra meglere og kjøpere med spørsmål om dette. Bekjempelse av skjeggkre skal være enklere nå når forsikringssselskapene etterhvert tilbyr åtebehandling fremfor limfeller. Dette er mer effektivt. Styret følger opp denne saken.

Styret minner om hvor viktig det er at beboere gjør det de kan for å forebygge å få skadedyr som veggedyr og kakerlakker inn i leiligheten, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er viktig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr. Veggedyr sprer seg først og fremst via reisebagasje, transport av møbler, innbo og brukt sengetøy.

Det er derfor grunn til å advare mot å kjøpe brukte møbler, sofaputer, sengetøy, og andre gjenstander uten at disse sjekkes godt før de tas inn i leiligheten.

Det er også viktig å sjekke bagasjen grundig når man har vært ute og reist, eller når man får besøk.

Skjeggkre kommer seg ofte inn via emballasje som store pappesker. Det er derfor viktig å ikke ta denne emballasjen inn i leiligheten, hvis mulig. (Husk at pappen ikke skal kastes i søppelbrønnene, hvis den ikke lar seg rive opp i mindre biter.)

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages. Sameiet har forsikring som dekker skadedyr, men sameier belastes egenandelen.

Fuglebråk i hekketiden

Sameiet har opplevd utstrakt måkeskrik i hekketiden. Måkene hekker gjerne på takene på bygningene rundt, og dette genererer betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Styret har kjøpt en rovfugldrage, og Kolberg som eier bygningen ved siden av, monterte den på taket. Dette var ett av stedene det har vært måkereir de siste årene.

Imidlertid så det ikke ut til å virke særlig godt, da to beboere i sameiet flere ganger var oppe på taket og fjernet måkereir (like ved dragen). Reirene ble fjernet med mål om å hindre egglegging. Det gikk bra en god stund, men en dag var det likevel kommet måkeunger på taket til nabobygningen.

Vaktmester oppdaget også forsøk på redebygging på vårt eget tak, men klarte å unngå at måkene la egg der.

Det er for øvrig viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er de å anse som fredet, og det er forbudt å fjerne egg og fugler.

Strategien med jevnlig sjekking anses som vellykket, og vil bli fulgt opp videre.

Vedlikehold av bygget

Byggets utvendige treverk er nå malt. Det grå treverket ble malt i 2017, ca halvparten av det brune treverket ble malt i 2018, og resten ble malt i løpet av 2019. Dette gjorde at vi kunne gjøre denne kostbare jobben innenfor ordinært driftsbudsjett.

Vi har valgt å bruke maling som skal holde i minst 10-12 år.

Ventilasjonsanlegg

I 2019 var det for første gang service på alle avtrekksviftene til leilighetene. Alle viftene er plassert på taket. Vår leverandør Caverion fant to defekte vifter som måtte skiftes. Viftene må byttes på seksjonseiers regning, men bestilling skal skje via styret. Sameiet faktureres, og må sørge for viderefakturering til seksjonseier.

Det har vært flere henvendelser i perioden om skifte av avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er viktig å være klar over at hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheters.

Kjøkkenheten og viften på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

Ved skifte av kjøkkenhette er det viktig å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatøren må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden.

Heiser

Det har vært flere tilfeller av hærverk i heisene i 2019. Dette gjelder også fjerning av nøkkel til flyttelås i heisene, og også ved å ha brukket nøkkelen til flyttelåsen, slik at den ikke kan brukes.

Vi har i to heiser erstattet nøkkel til flyttelåsen med en flytteknapp. Når flytteknappen er trykket inn, stanser heisen i tre minutter, slik at heisen kan losses og lastes. Deretter starter den automatisk igjen. Styret oppfordrer alle til å bruke knapp/ nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen.

Det er viktig at beboere bidrar med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans. Renholdsfirmaet har også fått i oppdrag å rengjøre slissene når de er hos oss en gang i uken, og det er innkjøpt en egen støvsuger til dette.

Styret har kompetanse på å hente folk ut fra heisen, hvis de skulle stå fast der inne. Men, det er fremdeles OTIS som har hovedansvaret for dette, og hvis man står fast, er det beste å trykke på knappen til høyttaleren inne i heisen. Det vil da bli opprettet toveiskommunikasjon, med påfølgende utrykning.

Sosiale arrangementer

I tillegg til dugnaden, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement på første søndag i advent. Da ble sameiets lille julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps, og servering av pepperkaker og gløgg. Oppmøtet kunne vært bedre, men det var god stemning blant dem som var der.

Hærverk i bygget

Det har vært en del hærverk i bygget, hovedsakelig tagging. Vi bestreber oss på å fjerne tagging så fort det oppdages, og det blir noen utgifter til dette hvert år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 7 097 817.

Dette er ca kr 52 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innflytningsgebyr og innbetaling fra garasjeiere til dekning av kostnader i forbindelse med reseksjonering. Inntekten fremgår av posten andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 654 257.

Dette er ca kr 246 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 453 872 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 2 304 877 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen. Styret har budsjettert med innkjøp av nye hagemøbler, tømning av sandfang i garasjen, boning av fellesareal, vask av glassflater samt bytte til aluminiumslistene der trappenestene har løsnet. Det må også gjennomføres vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i bygget, ettersom vi har hatt flere vannskader pga avløp som er tettet av matrester og fett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe økte energikostnader mot 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca kr 43 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gla'enga Eierseksjonssameie.

Lån

Gla'enga Eierseksjonssameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på 3 % regulering av felleskostnadene fra 01.01.20.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gla'enga Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gla'enga Eierseksjonssameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. februar 2020

BDO AS



Hans Petter Urkedal
registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 041 452	6 804 957	7 046 000	7 200 000
Andre inntekter	3	56 365	32 500	0	27 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 097 817	6 837 457	7 046 000	7 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 000	-34 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-16 295	-11 123	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-228 500	-222 488	-227 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-54 803	-56 474	-50 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-905 146	-886 816	-944 000	-1 035 000
Forsikringer		-275 495	-254 126	-275 500	-318 000
Festeavgift		-1 175 700	-1 177 910	-1 218 000	-1 178 000
Kommunale avgifter	9	-1 179 345	-1 079 926	-1 182 000	-1 280 000
Energi/fyring		-302 601	-307 878	-340 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 298 245	-1 272 605	-1 332 000	-1 336 000
Andre driftskostnader	10	-967 108	-954 372	-1 068 000	-1 070 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 654 257	-6 474 737	-6 900 500	-7 067 000
DRIFTSRESULTAT		443 560	362 720	145 500	160 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 863	8 437	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-551	-1 127	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 312	7 310	10 000	5 000
ÅRSRESULTAT		453 872	370 030	155 500	165 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		453 872	370 030		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 438	4 329
Kundefordringer		3 843	13 574
Kortsiktige fordringer	13	603 048	577 675
Energiavregning	14	128 913	517 906
Driftskonto OBOS-banken		950 427	760 847
Sparekonto OBOS-banken		1 481 415	873 549
SUM OMLØPSMIDLER		3 195 084	2 747 880
SUM EIENDELER		3 195 084	2 747 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 304 877	1 851 005
SUM EGENKAPITAL		2 304 877	1 851 005
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 177	90 508
Leverandørgjeld		792 124	806 461
Annen kortsiktig gjeld	15	-94	-94
SUM KORTSIKTIG GJELD		890 207	896 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 195 084	2 747 880
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2020
 Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/ Kjetil Heiberg Daasvand/s/ Dzevdet Dulbic/s/

Roger Jakobsen/s/ Ingrid H Engvik Kronborg/s/

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	5 209 404
Bredbånd bolig	671 976
Kabel-TV bolig	663 192
Garasje	139 500
Garasje næringspark	113 100
Festeavgift p-plasser	85 500
Festeavgift næringspark	70 380
Felleskostnader næringsseksjon	30 144
Felleskostnader næringspark	19 548
Festeavgift næringsseksjon	8 208
Strøm el-bil	30 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 041 452

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	28 365
Innflytningsgebyr	20 000
Depot postkasse	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	56 365

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2018/2019, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 709, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 303
SUM KONSULENTHONORAR	-54 803

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Bygårdsdrift (malingsarbeid)	-422 278
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-422 278
Drift/vedlikehold bygninger	-52 185
Drift/vedlikehold VVS	-18 936
Drift/vedlikehold elektro	-6 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 244
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 555
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 099
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-90 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 810
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 779
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 323
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-20 563
Egenandel forsikring	-11 000
Kostnader dugnader	-2 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-905 146

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-712 590
Renovasjonsavgift	-466 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 179 345

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 250
Container	-36 152
Skadedyrarbeid	-12 675
Verktøy og redskaper (støvsuger)	-6 790
Driftsmateriell (h.sak maling)	-37 792
Lyspærer og sikringer	-16 269
Vaktmestertjenester	-254 153
Vakthold	-259 442
Renhold ved firmaer	-234 374
Snørydding	-58 489
Andre fremmede tjenester (h.sak beboeraksjon, domene)	-6 877
Kontor- og datarekvisita	-1 616
Trykksaker	-2 662
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 709
Andre kontorkostnader (h.sak Kartverket)	-4 751
Porto	-11 373
Bankgebyr	-5 551
Velferdskostnader	-7 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-967 108

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 625
SUM FINANSINNTEKTER	10 863

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-551
SUM FINANSKOSTNADER	-551

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	603 048
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	603 048

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 577 595
SUM INNETEKTER	-1 577 595

KOSTNADER

Vedlikehold	4 829
Fjernvarme	1 701 679
SUM KOSTNADER	1 706 508

SUM ENERGIAVREGNING**128 913**

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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	94

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	BO7026	NÆ7026	NP7026	GA7026	EK 7026
Resultat 2012	962 964	-501	26 952		989 415
Resultat 2013	51 084	-15 002	89 694		125 776
Resultat 2014	234 557	-44 040	151 769		342 286
Resultat 2015	-79 209	142 117	-59 193		3 715
Resultat 2016	-155 370	-36 251	110 800		-80 821
Resultat 2017	-6 870	-28 927	136 400		100 603
Resultat 2018	305 017	46 918	18 095		370 030
Resultat 2019	307 009	72 027	19 014	55 823	453 873
UB	1 619 182	136 341	493 531	55 823	2 304 877

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret for perioden 2019/2020 foreslås det kr 240 000. Styrets honorar har vært uendret siden 2016.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Det foreslås at dagens § 3 Rettslig råderett endres til *Rettslig disposisjonsrett* med følgende nye avsnitt:

«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.»

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny bestemmelse i kursiv som 4. ledd følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

I forhold til ny regel om ervervsbegrensning, foreslås det at § 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse får følgende tillegg under punkt 11-2 Pålegg om salg av seksjonen:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

B) Endring av husordensreglene punkt 1.2 Støy. Forslag fra styret.

Dagens husordensregler tillater støyende arbeid som musikkøving, banking, boring, saging etc. i tidsrommet 0800 og 2000. Det skiller ikke på hverdager, helger og helligdager. Dette er i strid med lov om helligdagsfred, og styret ønsker å tydeliggjøre dette i husordensreglene. Styret ønsker også å begrense denne type arbeid på lørdager, da dette er fridag for de fleste, og denne type lyder bærer godt gjennom bygget. Styret foreslår at punktet 1.2 Støy endres slik (endringer er understreket):

1.2 STØY

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboelighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking, saging og boring etc, tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt, jf. lov om helligdagsfred § 3.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom 08.00 og 20.00.

C) Endring av kollektiv TV/internettavtale. Forslag fra beboerkomiteé

Vår avtale med Telenor (Canal Digital) på kabel-tv og Homenet for bredbånd utgår 01.07.2020. Kabel-tv og internett-komiteen, som ble valgt på sameiermøte 2019, har på bakgrunn av dette sendt ut tilbudsforespørsel til aktuelle tilbydere, med utgangspunkt i kollektiv avtale om bredbånd og/eller Kabel-tv. Med årene har tilbyderne utviklet gode fleksi-modeller da det er forskjellige behov blant beboere i et sameie. Dette kaller de for «Fleksi-modeller», og med det kan det være «individuelle tilpasninger» i hvert enkelt hjem. Komiteen har uansett hentet tilbud med kun kollektiv avtale, men med utviklingen som har vært hos tilbyderne vil vi tro at fleksi-modeller er det som er mest lønnsomt for de fleste. Komiteen har hatt møter med tilbyderne og vi har mottatt tilbud fra GET og Telenor.

For mer informasjon om innhold – se hjemmeside: www.glaenga.no

Innhold/avtaleperiode:

GET

Kollektivt bredbånd (Uten kabel-tv)

<u>Kollektiv bredbånd 1000/500</u>						
	Internett	tillegg/mnd	TV pakke	Poeng til valgfritt TV-innhold	tillegg/mnd	Totalpris/mnd
Standard fellesavtale	1000/500		-	-		199,00
Individuell tilpasning	1000/500		Mini	5	199,00	398,00
	1000/500		Start50	50	399,00	598,00
Kjøp av poeng til TV-innhold				10	25,00	
Ved individuell avtale kan TV kjøpes på månedsbasis						

Kollektivt bredbånd og/eller kabel-tv

<u>Kollektiv Flex 200</u>						
	Internett	tillegg/mnd	TV pakke	Poeng til valgfritt TV-innhold	tillegg/mnd	Totalpris/mnd
Standard fellesavtale	200/200		Start50	50		399,00
	500/500		-	-		399,00
	-		Familie	110		399,00
Individuell tilpasning	500/500	149,00	Start50	50		548,00
	1000/500	229,00	Start50	50		628,00
	1000/500	179,00	-	-		578,00

Avtaleperiode: 3+2 år. Sameiet kan reforhandle avtalen etter 3 år dersom det er ønskelig. Dersom Get ikke leverer et konkurransedyktig tilbud sammenliknet ed tilsvarende aktører i markedet kan avtalen termineres etter 3 år.

Telenor (Canal Digital)

Kollektivt bredbånd (Uten kabel-tv)

Frihet S (120 poeng til fordeling)								
	Internett	tillegg/mnd	TV pakke	Poeng til valgfritt TV-innhold	tillegg/mnd	Totalpris/mnd	uten opptaker	med opptaker
Standard fellesavtale	300/30		-	-		360,00		
	10/10		T-We Basis*	-		360,00	459,00	489,00
Individuell tilpasning	10/10		T-We Basis*	Startoppsett 100	145,00	505,00	604,00	634,00
	75/10		T-We Basis*	Startoppsett 60	145,00	505,00	604,00	634,00
	150/20		T-We Basis*	Startoppsett 20	145,00	505,00	604,00	634,00
Kjøp av poengpakker				20 poeng	29,00			
* Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks II:			uten opptaksmulighet		99,00			
			med opptaksmulighet (HDD)		129,00			

Kollektivt bredbånd og/eller kabel-tv

Frihet M (240 poeng til fordeling mellom TV og bredbånd)						
	Internett	tillegg/mnd	TV pakke	Poeng til valgfritt TV-innhold	tillegg/mnd	Totalpris/mnd
Standard fellesavtale	75/10		T-We Basis	100		449,00
Individuell tilpasning	10/10		T-We Basis	140		449,00
	150/20		T-We Basis	0		449,00
	300/30		-	0		449,00
Kjøp av poengpakker				20 poeng	29,00	

Avtaletid: 36 mnd.

Enkel forklaring på «poengsystemet»:

I tillegg til et utvalg faste kanaler, får man poeng man kan bruke på det man har behov for. Her kan man velge fritt blant et stort utvalg av kanaler, pakker og populære strømmetjenester som HBO Nordic, Viaplay og Disney. Poengsystemene er ikke likt fordelt fra tilbyderne (f.eks HBO er verdt 40 poeng hos Get mens hos Telenor er det 60 Poeng).

Betydelig forskjell mellom tilbyderne:

Get: Dersom du ikke har behov for kabel-tv kan du gjøre om alle poengene til internett (linje to i tabellen Kollektiv Flex 200). Get-tilbudet leveres på eksisterende fiber-nett.

Telenor: Dersom du ikke bruker opp poengene så kan det fordeles på bredbånd. F.eks om du har 100 poeng, men kun bruker 60 poeng på TV, kan resten 40 poeng benyttes til å øke bredbåndhastighet. Telenor-tilbudet leveres på eksisterende COAX-nettet.

Kabel-tv- og bredbånd-komiteens innstilling:

I dag betaler vi totalt kr. 608,- for både kabel-tv og bredbånd. Uansett hvilket tilbud sameiet går for så betaler vi betraktelig mindre for mye mer innhold. I vurderingen har vi foruten, pris, vektlagt innhold i pakkene som: kanalinnhold, bredbånd med nettgaranti og teknologi.

Etter en samlet og grundig vurdering av tilbudene kom komiteen fram til at tilbudet fra Get med Kollektiv Flex 200 er helhetlig bra, både på pris og innhold, at vi innstiller dette tilbudet.

Valgkomiteen, som består av Mai Phan og Vigdis Kjelseth, ble valgt på styremøtet i Gla'enga Eierseksjonssameie på årsmøtet 27. mars 2019.

Etter vervekampanje for å innstille til nytt styre har vi hatt en flyerkampanje i heisen, Facebook-gruppen og sameiets hjemmeside etter innledende samtale med sittende styre. Vi har fått to henvendelser og har laget en innstilling som foreslått nedenfor.

Styret består av
1 styreleder
4 styremedlemmer
1 vara

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg). Bor i 15c

Om: Ragnhild har sittet som styreleder hos oss siden 2016 og er en sterk ressurs for sameiet. Hennes arbeid med flere større saker i sameiet er av stor betydning for sameiet, og valgkomiteen ser at det vil være fordelaktig at hun er med oss videre.

B. Som styremedlem for to år foreslås:

1. *Dulbic Dzevdet (gjenvalg). Bor i 15b*

Om: Dulbic har sittet i styret siden sameiet ble oppført og er en sterk ressurs for sameiet. For å skape en kontinuitet i sameiet, er det fordelaktig at Dulbic stiller til gjenvalg.

2. *Mai Phan (ny)*

Om: Mai er 29 år, er fagansvarlig/eiendomsmegler og har erfaring som styremedlem i et annet sameie tidligere. Fra tidligere verv har hun hatt ansvar for brannrutiner, forhandling av avtaler, utført tiltak for å øke byggets verdi og sørget for orden i sameiet da Mai var den eneste i styret som bodde i sameiet. Mai ønsker å bidra med så mye som mulig der det er nødvendig.

3. *Steffen Tronstad (ny)*

Om: Steffen er eiendomsforvalter for Oslo Handelseiendommer, eiendomsforvalter i Brækhus Eiendom fra 2013-2019, og har flere års erfaring som styremedlem i andre sameier og borettslag fra 2013 til i dag. Steffen bor ikke i sameiet, men jobber for eier av næringsseksjonen i sameiet. Steffen ønsker å skape et tettere samarbeid mellom sameiet og næringsseksjonen.

C. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Roger Jakobsen, (2019-2021)

D. Som varamedlem for to år foreslås:

1. *Randi Ødegaard, jobber som produktansvarlig hos Scenario Interiørarkitekter. Tok over leiligheten den 31 mai 2019. Bor i 15d 6 etg.*

I og med at Mai Phan ønsker å være styremedlem er vi nødt til å ha en ny person til valgkomiteen. Valgkomiteen ønsker at sameiere tenker om dette kan være interessant til sameiemøte. Vigdis Kjelseth fortsetter i ett år til.

Med vennlig hilsen
Mai Phan og Vigdis Kjelseth

Valgkomiteen for Gla'enga Eierseksjonssameie

VEDTEKTER
for
Gla'enga Eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering,
rev 4.4.2012
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015
Endret på ordinært årsmøte 21.03.2018 i medhold av Eierseksjonsloven av
16. juni 2017 nr 65
Endret på ordinært årsmøte 27.03.19.

§ 1
Eiendommen - formål

Gla'enga Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 33 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 183 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, men rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

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

Sameiebrøkene for boligene og næringsseksjon 1 etg. bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Sameiebrøken for næringsseksjon i garasjeanlegg fastsettes uavhengig av areal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

Garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige betingelser.

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg som ikke tilligger næringsseksjon som hoveddel eller tilleggsdel seksjoneres som fellesareal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon for å få innvendig tilgang til denne.

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.

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 07 og kl 20.00.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Ingen kan plassere utstyr, innretninger eller annet i fellesarealene utenfor angitt plass og/eller etter godkjenning fra Sameiet.

4.3 Utvendige fellesarealer

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ingen sameiere kan etablere innretninger, bebygge eller på annen måte tilta seg bruken av fellesarealer uten etter eventuell godkjenning fra Sameiet.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Næringsseksjonene har rett til å oppføre reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden tilhørende næringsseksjonene. Søknad skal sendes styret, som ikke kan nekte slik oppføring. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 7

Felleskostnader

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/underregnskap. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgifts bidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, målere, apparater og innvendige flater (herunder tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen). Våtrom må brukes og vedlikeholdes i henhold til den FDV dokumentasjon som er overlevert fra utbygger slik at fuktskader og lekkasjer unngås. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet likevel ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegget, både boligparkering og næringsparkering, tilfaller sameiet. Unntaket er oppmerking av p-plasser ut over frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget og renhold. Dersom eier av seksjon 185 og 186 har behov for oppmerking utover frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget, vil kostnader og gjennomføring knyttet til dette tilfalle eier av næringsparkering».

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Særskilt vedlikeholdsplikt for seksjon 179. Seksjonseier er pliktig til selv å vedlikeholde vinduene og rammene de sitter i på leveggen. Leveggen på innsiden skal seksjonseier vedlikeholde på lik linje som øvrige seksjonseiere. Øvrig vedlikehold av leveggen tilfaller sameiet.

Bodene skal innvendig inklusive dør, lås m.m vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet som nevnt i § 8 ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

11-1 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

11-2 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.

11-3 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.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt ett til to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet 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 årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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 og ved salg, pantsettelse eller festeforhold representerer styret sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 13

Om styrets møter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov og for at det skal være en forsvarlig drift. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra møtene som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14

Årsmøtet

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

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon 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 årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jfr § 16 Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. 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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra hustandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 15

Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap og innløsning av festetomten.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

§ 16

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

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

§ 17

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

Ved skader/ hendelser i leilighetene som dekkes av sameiets forsikring vil den aktuelle sameier måtte betale egenandelen. Dette gjelder ikke hvis det er åpenbart at skaden skyldes forhold som hører under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. § 9, eller annen sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 18

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§19

Mindretallsvern

Årsmøtet, 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.

§ 20

Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.

Øvrige garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- 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.
- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon. Seksjon 1 har derfor ikke krav på ytterligere bod til erstatning for denne i sameiets fellesareal.

§ 21

Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

§ 22

Endringer i vedtektene

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA SAMEIE org.nr. 898 391 442

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015 og 07.03.2016.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 Generelle retningslinjer

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Alle sameiere skal sette seg inn retningslinjene for forvaltning, drift og vedlikehold, FDV, som er blitt utarbeidet av Veidekke AS og levert på minnepinne.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 16a i Lov om eierseksjoner.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboileilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking og boring etc, tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom 08.00 og 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong og terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalettppapir i WC, tørkepapir og uvedkommende ting kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å luften gjennom døren til korridor /

svalgang.

1.7 **Elektrisk anlegg**

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 **Utvendig bruk / fasade**

Det er ikke tillatt å montere opp eller bruke parabolantennener.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmonterte utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer /vaskemaskiner, kjøleskap, frysere etc.), bildekk, søppel og lignende på balkongen / terrassen.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l må ikke foregå fra vinduer eller terrasser, balkonger og svalganger. Dette gjelder også takterrassen.

Klær må ikke henges til tørk fra vinduet. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates. Det tillates ikke klestørk på 17. mai.

Det tillates ikke at takterrassen benyttes til å tørke / lufte tøy, tepper, dyner etc.

1.9 **Ventilasjonsanlegget**

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller endres på annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboeligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

1.10 **Røkvarsler og brannslukningsutstyr**

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

1.11 **Grilling**

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømming og ikke i boden. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer.

1.12 **Oppsett av strømladere for bil i garasje**

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

1.13 Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer, herunder svalganger og garasje. Det må tas spesielt hensyn til naboene ved røyking i utendørs fellesarealer. Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt pga nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer/ dører til leiligheter. Det må tas hensyn til naboene ved røyking på balkong / terrasse / takterrasse.

2. **BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER**

2.1 **Trappeoppganger, svalganger og korridorer**

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, svalgangene og korridorene ikke kan benyttes som midlertidig

eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 **Kjellerganger**

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 **Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren**

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasje plass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykkel aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 **Bruk av åpen flamme**

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 **Barns lek**

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Trappeoppganger, svalganger, korridorer, takterrasser, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter må ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, svalganger eller felles takterrasser.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre reint etter barna dersom de søler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 **Avfall, tilsmussing**

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene. Det er uhygienisk, og kan tiltrekke rotter og mus.

2.7 **Rengjøring**

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 **Rengjøring av inngangsdører**

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor / svalganger er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 **Nødutgangsdører og korridorer – vinduer i trappeoppgang**

Nødutgangsdører i korridorer skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddsikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

3. **DØRER OG PORTER**

3.1 **Låsing av dører**

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 **Garasjeporten**

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før man kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

3.3 **Melding om defekte låser m.v.**

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.2 Bilkjøring

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 Parkering

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietakere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med Urbanium om kjøp eller leie av garasje plass for å kunne parkere i garasjen.

4.4 Oppsett av strømladere for bil i garasje

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

4.5 Bruk av fyrverkeri

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder, takterrasse og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Avfallsbeholdere

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag ved avfallsbeholdere må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsstasjonen blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet.

5.2 Spesialavfall

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2 Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3 Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte ”innekatter”.

6.3 Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer

dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

7. ANSVARFORHOLD

- 7.1 Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av vedkommende selv, eller den/ de vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold kan rettes muntlig/pr. mail til styret eller vaktmester, for leietakere skriftlig til utleier om ytterligere oppfølging ønskes.

Leietakere i Glaenga må gi utleier adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.

9. INNFLYTNINGSGEBYR

Ved eierskifte betaler kjøperen et innflytningsgebyr på kr. 1.000,- til sameiet.