

Til seksjonseierne i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Velkommen til årsmøte, tirsdag 4. juni 2019 kl. 19 i vaskerommet i St Halvards gate 25f.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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 SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F 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 SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
avholdes tirsdag 4. juni 2019 kl. 19 i vaskerommet i St Halvards gate 25f.**

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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innbetaling til vedlikeholdsfond i 2020
- B) Støyende oppussing: Endring av punkt 8 i Husordensreglene
- C) Parkeringsbevis: Nytt punkt i Husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 4.06. 2019

Styret i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Ingveig Sveen Eilertsen /s/

Anders Rudlang /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Cecilie Marie Huse	2018-2020,	St Halvards Gate 25 F
Styremedlem	Ingveig Sveen Eilertsen	2017-2019,	St Halvards Gate 25 D
Styremedlem	Anders Rudlang	2018-2020,	St Halvards Gate 25 E
Varamedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2018-2019,	St Halvards Gate 25 F
Varamedlem	Daniel Mocanu	2018-2019,	St Halvards Gate 25 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Sameiet består av 72 seksjoner.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvards Gate 25
St Halvards Gate 25 D-F

Gårds- og bruksnummer :
233 185

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.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 3 styremøter i 2018. Vi har i tillegg hatt flere møter med styret i St Halvards gate 25 A-C.

Styret har vedtatt å ikke øke felleskostnadene fra januar 2019.

Styret organiserte dugnad med rydding av fellesarealer, og styret har bestilt containere to ganger for fjerning av møbler osv.

Det er satt på folie på vaskerivinduene og kjellerbodvinduene på forsiden av blokk. Dette for å forsterke rutene og hindre innsyn.

Det er sendt ut et informasjonsbrev som også inkluderte spørreundersøkelse angående tilstand på bad.

Styret har reparert defekt shuntstyring (som regulerer sentralfyrvarme ift utetemperatur og tid)

Styret har vært i en lang prosess med styret i St Halvardsgate AC angående overgang fra oljefyring til annet fyringsalternativ (bergvarme). Følgende er gjennomført:

1. Søknad om tilskudd, søknad om økt av strømkapasitet, innhenting av tilbud fra leverandører av bergvarme
2. Utredning av problemstillinger knyttet til bergvarme i dialog med Anders Haga fra Siv.ing. Haga og Haugseth (SIHH).
3. Inngåelse av avtale med Anders Haga om prosjektering og prosjektledelse for oppgradering av byggets fyringsanlegg.
4. Utarbeiding av tiltaksbeskrivelse inkl. budsjett i samarbeid med prosjektleder
5. Anbudsrunde, vurdering av tilbud, justering av disse og møter med tilbyderne.
6. Forslag og økonomisk ramme fremmet for sameiet under ekstraordinært sameiermøte.
7. Sameieavtale inngått mellom selskapene St Halvards gate D-F og St Halvards gate AC om drift og eierforhold for anlegget.
8. Avtale inngått med tilbyder (Energico) om gjennomføring av tiltak.

For øvrig har styret sørget for den daglige driften, herunder drift av sameiets nettside, heiser, vaskeriet, parkeringsplassen, renovasjon, renhold, calling og vaktmestertjenester.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 664 664,-. Dette er kr 203 664,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som i hovedsak består av brenselsavregning 2017 med St. Halvards gate 25 A-C AS kr 203 898,-. Automatpenger fra vaskeri kr 29 700,- og korrigeringer på reskontro 70,-. For innkrevde felleskostnader isolert er disse som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 488 456,-. Dette er kr 92 286,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik under konto energi/ fying og da spesielt oljeforbruk som var mye høyere enn budsjettet. Det er og avvik under regnskapskonto konsulenttjenester. Grunnen til det er bruk av konsulent for avtale om ny varmesentral / bergvarme. Kommunale avgifter er budsjettet noe for lavt for renovasjon. Ellers er det noen mindre avvik under andre driftskostnader. De store postene er omtrent som budsjettet, noe mindre positive avvik på resterende småposter

Resultat

Årets resultat er på kr 229 287,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 363 399,-. Den er god med tanke på ordinær drift i 2019. Sameiet står foran et jordvarme prosjekt for å redusere energikostnader. Det er nærmere omtalt under kommentarer til budsjett 2019.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet opplegg for bergvarme, som hovedsakelig vil lånefinansieres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 53 868,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

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 selskapet 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 årsrapport.

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 regnskapskikk 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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, 7. juni 2019
BDO AS



Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 430 996	2 430 996	2 431 000	2 431 000
Andre inntekter	3	233 668	49 948	30 000	375 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 664 664	2 480 944	2 461 000	2 806 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnade	4	-18 330	-19 247	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 594	-7 000	-10 000
Andre honorarer		0	-6 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-119 603	-116 518	-119 300	-122 600
Konsulenthonorar	7	-47 906	-5 525	-6 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-184 722	-120 954	-227 000	-231 000
Forsikringer		-281 631	-272 832	-286 500	-310 000
Kommunale avgifter	9	-314 046	-282 570	-303 160	-331 100
Energi/fyring	10	-842 833	-929 459	-738 000	-768 630
TV-anlegg/bredbå		-329 694	-318 522	-330 500	-341 200
Andre driftskostnader	11	-209 941	-248 022	-230 380	-250 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 488 456	-2 459 742	-2 396 170	-2 637 940
DRIFTSRESULTAT		176 208	21 202	64 830	168 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 996	50 695	55 000	49 000
Finanskostnader	13	-917	-822	-1 500	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		53 079	49 873	53 500	-68 000
ÅRSRESULTAT		229 287	71 075	118 330	100 060
Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		223 928	221 842		
Til opptjent egenkapital		5 359	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-150 767		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 105	10 704
Kortsiktige fordringer	14	499 150	364 054
Driftskonto OBOS-banken		36 327	87 687
Sparekonto OBOS-banken		890 431	1 036 580
Sparekonto OBOS-banken II		1 433 607	1 209 679
SUM OMLØPSMIDLER		2 871 620	2 708 705
SUM EIENDELER		2 871 620	2 708 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		1 433 607	1 209 679
Opptjent egenkapital		895 792	890 433
SUM EGENKAPITAL		2 329 399	2 100 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	34 000	32 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 000	32 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 952	19 359
Leverandørgjeld		480 269	557 234
SUM KORTSIKTIG GJELD		508 221	576 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 871 620	2 708 705
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.06. 2019,
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Ingveig Sveen Eilertsen /s/

Anders Rudlang /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom

verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes

økonomiske

levetid.

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 087 160
Vedlikeholdsfond	215 100
Bredbånd	128 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 430 996

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	29 700
Korrigeringer på reskontro	70
St. Halvardsgate 25 A-C AS - Brenselsavregning 2017	203 898
SUM ANDRE INNTEKTER	233 668

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330
------------------------------	----------------

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-6 281
---	--------

Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-41 625
------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-47 906
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 663
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-6 731
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-3 943
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 050
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 034
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 563
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 830
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-60 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-908
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 722
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-160 376
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 886
------------	--------

Renovasjonsavgift	-151 784
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-314 046
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 364
Olje	-804 146
Strøm oljefyr el.bereder	-10 322
SUM ENERGI / FYRING	-842 833

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 541
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 393
Driftsmateriell	-570
Vaktmestertjenester	-56 884
Renhold ved firmaer	-101 075
Snørydding/gressklipping	-11 922
Trykksaker	-1 879
Porto	-3 401
Bankgebyr	-3 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 941

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 454
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 404
SUM FINANSINTEKTER	53 996

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-917
SUM FINANSKOSTNADER	-917

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

St. Halvardsgate 25 A-C AS - Brenselsavregning 2018	78 664
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	420 486
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	499 150

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-34 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innbetaling til vedlikeholdsfond i 2020

For å sikre nødvendige midler til vedlikehold ønsker styret å opprettholde innbetaling til vedlikeholdsfond i 2020. Innbetaling til vedlikeholdsfondet var kr 215 000 i 2019.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av kr 215 000 til vedlikeholdsfond i 2020 fordelt på sameiebrøk.

B) Støyende oppussing: Endring av punkt 8 i Husordensreglene

Punkt 8 i Husordensreglene for St Halvards gate 25 D-F er i dag som følger: STØYENDE AKTIVITET I FORBINDELSE MED OPPUSSING KAN KUN UTFØRES I TIDEN KL. 07.00 TIL KL. 21.00. PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ STØYENDE AKTIVITETER IKKE FOREKOMME.

Styret ønsker å endre punkt 8 til følgende: STØYENDE AKTIVITET I FORBINDELSE MED OPPUSSING KAN KUN UTFØRES I TIDEN KL. 08.00 TIL KL. 18.00 PÅ HVERDAGER OG KL. 10.00 TIL KL. 18.00 PÅ LØRDAGER. Ved støyende aktivitet som vil pågå i mer enn en time, skal det henges opp nabovarsel i alle oppgangene 24 timer i forkant der det står presisert når og i hvilken leilighet arbeidet vil pågå. PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ STØYENDE AKTIVITETER IKKE FOREKOMME

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til å endre punkt 8 i husordensreglene som beskrevet over.

C) Parkeringsbevis: nytt punkt i Husordensreglene

Styret har avdekket at noen beboere har laget falske kopier av sitt parkeringsbevis og andre har forsøkt å leie ut parkeringsbevis. På bakgrunn av dette ønsker vi å tilføye et nytt punkt i husordensreglene (punkt 23). Styret foreslår følgende:

Kun ett parkeringsbevis er tillatt pr leilighetsnummer med mindre annet er avtalt med styret. Det er IKKE lov å leie ut eller å duplisere sitt parkeringsbevis. Overtredelser kan medføre utstedelse av parkeringsbøter, borttauing og utestenging av seksjonseier fra parkeringsordningen i inntil 3 år.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til å tilføye et nytt punkt i husordensreglene som beskrevet over.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendomsservice AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

Parkering

Sameiet har parkering på oppmerkede plasser. Det er ikke faste plasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med parkeringsansvarlig i styret mot betaling av kr 500,- i depositum.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken.

E-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen (Tlf. 64 80 26 48)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56589708. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6000,-.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

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

TV og Internett

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har kollektivavtale med Get som dekkes via husleien. Tilleggsabonnement kan avtales direkte med Get. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Utskifting av lukkekraner og varmtvannsrør i kjeller. Ny hovedstoppekran i AC bygget og utvendig bakkekran.	Kontrakt med Oslo og Omegn Rørleggerfirma. Kostnadsramme: ca 300 000 kr
	Oppussing av fellesvaskeri	Kontrakt med Francke Bygg AS Kostnadsramme: ca 100 000 kr
2012	Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører + oppussing av oppganger	Kontrakt med Francke Bygg AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. 1,4 mill
2010	Rehabilitering av frontfasade og tak.	Kontrakt med Muremester Nils Berg samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. kr 3 300 000,-
2008	Oppussing av balkonger, tilhørende fasade og gavlvegg.	Kontrakt med Alliero Mur & Betong AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Totalkostnad ca. 6.57 mill.

HUSORDENSREGLER

for

ST. HALVARDSGATE 25 D-F

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og besøkende.
2. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til sameiets styre/sameiets forretningsfører bør skje skriftlig.
3. Balkong er rømningsvei, og må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.
4. Portrom, trappegang, trappereposer, kjeller og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboere.
5. Enhver forurensning av gårdsplassen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere skal unngås.
6. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjeller, men på en slik måte at ferdsel ikke hindres.
7. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.
8. **STØYENDE AKTIVITET I FORBINDELSE MED OPPUSSING KAN KUN UTFØRES I TIDEN KL. 07.00 TIL KL. 21.00. PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ STØYENDE AKTIVITETER IKKE FOREKOMME.**
9. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

RADIO, TV- OG STEREOANLEGG DEMPES, SLIK AT DET IKKE ER TIL SJENANSE FOR ANDRE BEBOERE.
10. Fellesrom som vaskeri, rulle, tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. Unødvendig lufting skal ikke forekomme.
11. Alt tøy og avfall må fjernes fra vaskeri og tørkerom etter bruk. Beboeren plikter å påse at vaskemaskin, tørketrommel m.m. er rengjort og fri for lo og løse gjenstander.
12. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

For hundehold gjelder politivedtektene.

Beboerne med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.
13. **DET MÅ IKKE LEGGES UT MAT TIL DUER, KATTER ELLER ANDRE DYR.**

14. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er ikke tillatt.

PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ TØY IKKE HENGE UTE TIL TØRK.

15. Tørking/lufting av tøy i vinduene må ikke forekomme. Ved tørking på balkong må tøyet plasseres under balkongvegghøyde.

16. Det er forbud å lufte gjennom entré- og kjøkkendør.

17. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong.

18. Parkering langs husveggen er forbudt.

19. Uten styrets samtykke, er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige vegger, sette opp skilt, flaggstenger, antenner etc.

20. Felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dør til fellesvaskeri, og alle kjellerdører til bakgård og bodarealer.

21. Styret – eller den styret bemyndiger – har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en forsvarlig måte.

22. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av vedkommendes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

HUSORDENSREGLENE skal følge leiligheten.

Oslo, 10.04.2013

Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F
Styret

VEDTEKTER FOR SAMEIET

ST. HALVARDSGT. 25 D-F

Org.nr. 975 503 917

Vedtatt i sameiermøte
den 20. april 1999 med endring 29. april 2004
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) hr forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 72 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. mars 1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 233, bnr. 185 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder skal velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Hver seksjon har en stemme. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kaldenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes at styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foreta loddtrekning.

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

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

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike

saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

§§ 1 – 21 erstatter tidligere vedtekter fastsatt i konstituerende sameiermøte 15. juni 1979.