



Årsmøte 2018

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr.: 5102
Toftes gate 29 Sameie

Styrets oppgaver

Det årlige sameiermøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

Til seksjonseierne i Toftes gate 29 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 15. mai 2018 kl. 18:00 i Ola Narr 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Toftesgt.29 Sameie 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 Toftes gate 29 Sameie
avholdes torsdag 15. mai 2018 kl. 18:00 i Ola Narr 1.**

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 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fravalg av revisor
- B) Navnendring av sameiet
- C) Oppgradering av hovedsikringer
- D) Nye vedtekter

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.04.2018
Styret i Toftesgt.29 Sameie

Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Peik Helly-Hansen /s/

William Melby /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Styremedlem	Peik Helly-Hansen	Toftes Gate 29
Styremedlem	William Melby	Toftes Gate 29 A
Varamedlem	Eirik Ikdahl	Toftes Gate 29 A

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

Generelle opplysninger om Toftesgt.29 Sameie

Sameiet består av 15 seksjoner.

Toftesgt.29 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 29

Gårdsnummer 228 og bruksnummer 533

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.

Toftes gate 29 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

OBOS

Avtalen med vår forretningsfører har blitt reforhandlet. Her oppnådde vi en besparelse på ca 18 000kr pr år.

Forsikring

Vi har byttet forsikringsselskap til Berkley Insurance. Dette medførte en årlig besparelse på 9 000kr

Kjeller

Kjelleren har blitt rehabilitert av styret. Nymalte vegger, tak og gulv har fått epoxybelegg. Dette gjør kjelleren triveligere og lettere å rengjøre.

Nettside

Sameiet har nå fått egen nettside. Se www.tg29.no

Lån

Styret har reforhandlet sameiets lån. Ny rente er xx. Ned fra 4,20 %.

Tak

På grunn av høy risiko for personskade måtte vi iverksette strakstiltak for å ivareta sikkerheten for forbipasserende og beboere. Prisen for utbedringen kom på ca 71 000 kr inkl mva. Det ble gjennomført anbudsrunde før selskap ble valgt. Dette er en kostnad vi ikke har budsjettert med og vil medføre bruk av egenkapital.

Beboeroversikt

Styret har oppdater seksjonseieres og beboeres kontaktinformasjon, samt ringeklokkeoversikten. Det er viktig at alle sørger for å holde styret oppdatert med sin kontaktinformasjon.

Boder

Alle boder er nå merket med seksjonsnummer. Nye oversiktsplansjer er hengt opp i kjeller og loft. Vi monner om at alle er selv ansvarlige for å holde sin bod låst slik at den ikke fylles opp av fremmede.

Dugnad

Styret har gjennomført en dugnad. Her ble port og portrommet malt. Askebeger montert, ny beplantning og vanningsanlegg i bakgård. Kjelleren ble tømt for hensatte gjenstander slik at rømningsveier nå er frie for hindringer.

VVS

Mye av kraner og koblinger var modent for utskifting. Det meste er nå byttet ut slik at vann enkelt kan stenges av.

Brannsikring av loft

Loftet har blitt ferdig brannsikret og tilfredsstillende nå dagens brannkrav.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 597 480.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 621 269.

Dette er kr 67 349 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til rørleggerarbeid, elektriker og beplantning som man ikke har budsjettert med.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 83 456 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 245 864

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Ingen større planer i 2018.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Lån

Toftesgt.29 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018, men det har blitt opprettet ny kategori for TV og internett til som medfører en økning på totalt kr 229 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Toftesgt 29 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Toftesgt 29 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 selskets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 12. april 2018
BDO AS



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	597 480	597 480	597 000	639 000
Andre inntekter		0	2	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		597 480	597 482	597 000	639 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-7 050
Styre honorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 775	-4 681	-7 000	-7 000
Forretningsfører honorar		-60 390	-69 868	-72 000	-51 000
Konsulent honorar	6	-9 543	-165	-4 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-290 058	-20 313	-218 000	-90 000
Forsikringer		-55 887	-55 846	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-88 776	-83 046	-83 500	-110 500
Energi/fyring		-5 945	-27 921	-22 000	-20 000
Kabel-/TV-anlegg		-35 724	-29 102	-36 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-47 351	-24 354	-28 600	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-621 269	-338 115	-553 920	-495 550
DRIFTSRESULTAT		-23 789	259 367	43 080	143 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 581	9 285	3 000	3000
Finanskostnader	11	-69 248	-82 610	-78 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 667	-73 325	-75 000	-78 000
ÅRSRESULTAT		-83 456	186 042	-31 920	68 450
Overføringer:					
Udekket tap		-83 456			
Reduksjon udekket tap			186 042		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	8 917
Kortsiktige fordringer	12	43 759	8 931
Driftskonto OBOS-banken		100 178	90 181
Sparekonto OBOS-banken		186 902	345 499
SUM OMLØPSMIDLER		330 894	453 528
SUM EIENDELER		330 894	453 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 542 265	-1 458 809
SUM EGENKAPITAL		-1 542 265	-1 458 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 788 128	1 893 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 788 128	1 893 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 510	11 537
Leverandørgjeld		64 480	6 843
Påløpte renter		5 434	434
Påløpte avdrag		8 606	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 030	18 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		330 894	453 528

Pantstillelse			
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2018,
Styret i Toftesgate Sameie

Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Peik Helly-Hansen /s/

William Melby /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	597 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	597 480

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 20 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 054, jf. note 9.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 775.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 593
Andre konsulenthonorarer	-4 950
SUM KONSULENTHONORAR	-9 543

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 280
Drift/vedlikehold VVS	-57 990
Drift/vedlikehold elektro	-12 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 321
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 354
Kostnader dugnader	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 058

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 303
Feieavgift	-2 468
Renovasjonsavgift	-47 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 776

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 425
Driftsmateriell	-11 108
Lyspærer	-299
Renhold ved firmaer	-22 013
Andre fremmede tjenester	-308
Kontor- og datarekvisita	-4 113
Trykksaker	-527
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 054
Porto	-1 024
Bankgebyr	-2 223
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 351

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte Gjensidige	7 969
SUM FINANSINNTEKTER	9 581

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader i OBOS-banken	-68 818
Omkostninger på lån i OBOS-banken	-350
Andre rentekostnader	-80
SUM FINANSKOSTNADER	-69 248

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	43 759
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 759

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -2 220 000

Nedbetalt tidligere 326 477

Nedbetalt i år 105 395

-1 788 128**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 788 128**

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2017/2018 foreslås satt til kr 50 000 i henhold til budsjett 2018.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A): Fravalg av revisor

Forslagsstiller: Styret

Sameier med 20 seksjoner eller mindre har ikke krav til revisjon. Styret ønsker derfor å kutte denne unødvendige kostanden.

Forslag til vedtak:

- Sameiet skal ikke ha revisor
- Vedtekter endres for å ivareta dette forslaget.

Forslag B: Navneendring av sameiet

Sameiet heter egentlig: TOFTESGT 29 SAMEIE. Vi bruker ikke dette navnet men bruker navnet: Sameiet Toftes gate 29. vi ønsker derfor å endre navn.

Forslag til vedtak:

Sameiet endrer navn til: Sameiet Toftes gate 29

Forslag C: Oppgradering av hovedsikringer

Forslagsstiller: styret

Styret har tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget sammen med elektriker og Hafslund. Vi ser at hovedsikringene er alt for små og bør økes.

Vi ønsker derfor å økes disse slik at ikke det er for liten kapasitet inn til den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak:

- Hovedsikringen til samtlige leiligheter økes til minimum 32 A.
- Kostanden ved dette arbeidet faktureres hver enkelt seksjonseier etter faktisk kostnad.

Forslag D: Nye vedtekter

Forslagsstiller: styret

Se vedlegg.

Sameiet Toftes gate 29
v/styreleder Aleksander Løkke-Sørensen

Oslo, 09.04.2018

Ref: 23212-501

Ansvarlig advokat: Marius A. Rød

REVISJON AV VEDTEKTER - NY EIERSEKSJONSLOV

Vi viser til forespørsel om revisjon av vedtekter i forbindelse med ny eierseksjonslov, gjeldende fra 1.1.2018.

Vi har gjennomgått sameiets vedtekter og forslaget til endringer fra OBOS. Vedlagt følger vårt forslag til reviderte vedtekter. Våre endringsforslag er basert på gjeldende vedtekter i sameiet, med justeringer i tråd med ny eierseksjonslov og styrets innspill.

Merk at det følger av ny eierseksjonslov at avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven, opphører å gjelde senest ett år etter at loven har trådt i kraft. Det er derfor ryddig gjennomføre en revisjon av vedtektene, slik at disse følger lovens system. Ikke alle endringene er nødvendige, men bidrar etter vårt syn til å gjøre vedtektene mer i tråd med tiden.

Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer (dvs. av de som møter og avgir stemmer ved årsmøtet).

Dersom det skulle være spørsmål til forslag, kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen
Bing Hodneland advokatselskap DA

Marianne F. Furuseth
advokatfullmektig
mff@binghodneland.no

Vedlegg – Forslag til nye vedtekter

VEDTEKTER for Sameiet Toftes gate 29

Vedtatt på sameiermøtet den 24. mars 1999. Endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter Toftes gate 29 gnr. 228 bnr. 533 i Oslo kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Toftes gate 29.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 05.08.1987. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetene består av en hoveddelen i henhold til begjæringen om seksjonering av 05.08.1987.

(2) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

(2) De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

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

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

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

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

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

c) Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt kortidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

d) Dersom en seksjonseier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi seksjonseieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

e) Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

f) Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 38.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

(8) Hver seksjon har rett til bruk av bod etter anvisning fra styret. Bytte av boder skal skje etter samtykke fra styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

(1) Sameiermøtet har vedtatt husordensregler, som også inkluderer regler om dyrehold, og som seksjonseiere til enhver tid må rette seg etter.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- (1) Standardheving på påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.
- (2) Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, inspeksjon og vedlikehold av installasjonene.
- (3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.
- (2) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
 - (2) Ved enkelte tilfeller skal den enkelte seksjonseier betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av vedlikehold i henhold til budsjett eller ekstraordinære kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen om slikt er vedtatt.

§ 8. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonene, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

- (8) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan pålegge seksjonseieren å gjennomføre tiltak innen en rimelig frist dersom en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt, og/eller dersom det av sikkerhetsmessige finnes påkrevd å utføre tiltaket. Dersom fristen for å utbedre oversittes, kan styret iverksette tiltaket på seksjonseierens regning.

§ 9. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.
- (4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§11. STYRET

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to styremedlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer etter behov. Også andre enn seksjonseierne skal kunne velges i styre.
- (2) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. (3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(5) 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.

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

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

§ 12. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Denne skal inneholde fullstendig sakliste med hva som skal opp på møte. Elektronisk innkalling sidestilles med vanlig postgang i de tilfeller hvor seksjonseier har gitt styret slik kontaktinformasjon (f.eks. sin e-post adresse).

(3) Ved innkalling til årsmøte skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Skal et forslag som etter lov må ha to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Slikt møte varsles på samme måte, men forvarsel er ikke påkrevd.

(6) Uavhengig av om det er nevnt skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og vederlag til styret
- andre innkomne saker

(7) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, denne gjelder førstkommande møte og kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(8) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

Det samme gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

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

§ 14. MINDRETALLSVERN

(1) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16. GENERELLE PLIKTER

- (1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.
- (2) Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon over vedkommende seksjonseier, herunder e-post-adresser, post- og bosteds adresse og telefonnummer. Styret har rett til å bruke SMS og e-post aktivt for å nå ut til seksjonseiere, med informasjon og/eller innkalling til møter mv.
- (3) Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.
- (4) Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på kr 1500 til dekning av kostnadene med opprydding, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige.

§ 17. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLESAREALER

(5) Sameiet kan ha videoovervåking av fellesarealene dersom styret finner det nødvendig, herunder i inngangspartier, oppganger, uteområder og kjellere. Videoovervåkingen skal være i henhold til regler for kameraovervåking. Opptakene skal kun oppbevares i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

§ 18. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Andre praktiske opplysninger om sameiet

Kontaktinformasjon

Styret kontakter du på epost: styret@tg29.no

Husk å holde styret oppdatert med din korrekte kontaktinformasjon.

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside. www.tg29.no her finner du siste nytt fra styret og svar på det meste om å bo i sameiet.

SMS

Vi varsler beboerne om viktige nyheter og ved akutte hendelser på SMS. Sørg derfor for å holde styret og forretningsfører oppdatert med kontaktinformasjon.

TV og internett

Sameiet har fibernett fra Canal Digital. Fellesavtalen inneholder TV pakke, PVR, WiFi ruter og 10\10 mbit internett. For mer informasjon se www.canaldigital.no eller ring kundeservice 915 060 90

Nøkler

Har du behov for ekstra nøkkel til port eller oppgangsdør så bestiller du dette av styret. Se hjemmesiden for bestillingsskjema.

Navn på porttelefon

Ønsker du nytt navn på porttelefonen og postkassen, så bestiller du dette hos styret.

Boder

Alle seksjoner har minimum 1 bod. Disse er tydelig merket med seksjonsnummer. Sørg alltid for at din bod er låst.

Forretningsfører

OBOS er sameiets forretningsfører. De har ansvar for regnskap og innkreving av felleskostnader.

Renhold

Sameiet har avtale med Clean Deal om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiet er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 102839 Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skade meldes til: skade@wrberkley.com eller på tlf 23 27 24 00

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier bli belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

Sameiet har automatisk brannvarslingsanlegg. Ved oppussing må detektorene tildekkes ordentlig for å ikke skape falsk alarm eller skade detektoren. Hver seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alarmanlegget i sin leilighet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 Taksikring og brannsikring av loft. Rehabilitering kjeller. Nytt tak med isolasjon i portrom.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOFTESGATE 29

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

STIKKORD: VIS HENSYN

1. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i trappeoppganger, repoer eller i kjellerganger.
2. Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassene. Dette er av sunnhetmessige hensyn meget viktig.
3. Alt avfall skal komprimeres så mye som mulig. Dette gjelder spesielt for butikkene som har mye voluminøst avfall.
4. Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy o.l. må ikke foregå fra vinduene. Dette virker skjemmende utenfra og kan være meget sjenerende overfor Deres naboer.
5. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra 23.00 til 07.00. I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og prating må unngås.
6. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette oppganger, portrom m.m. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
7. Best mulig økonomisk drift oppnås bl.a. ved at det ikke brukes unødig lys i kjeller og på loft. Det betyr også meget at alle beboere tar hensyn til forfall på husleie (felleskostnader) som er i den 1. i hver måned.
8. Eventuell klage overfor Deres nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet og problemet kan om mulig lett løses.
9. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan sendes skriftlig til det valgte styret, som skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, så som å henstille til beboeren om å avhende sin part i sameie:

10. DET ER IKKE ADGANG TIL:

- Å sparke fotball i gårdsrom eller portrom
- Å bruke bart lys eller fyrstikker i kjeller eller loft
- Å plassere avfall, kasser, møbler etc. I kjellergangene eller gårdsrom
- Å bruke vannslange til bilvask utenfor eller innenfor eiendommen

11. Vask av trapper skjer på fordeling mellom beboerne i den enkelte oppgang

12. Butikkene skal sørge for at det til enhver tid holdes ryddig og pent foran sine lokaler. Det er til enhver tid den driftsansvarlige som har denne plikt og ansvar.

13. Ved utleie av leilighet skal utleier umiddelbart informere styret om følgende:

- Navn på leietaker/beboer
- Tidsrom for utleie
- Utleiers adresse og tlf.nr. i utleieperioden

Vedtekter for Sameiet Toftes gate 29

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den .24 mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 228 bnr. 533 i Oslo med påstående bygninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

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

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

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Ved utleie plikter sameierne å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

Standardheving på påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

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

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og

med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks..

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Det påligger allikevel den enkelte sameier å foreta enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising etc), samt å skifte ut utvendige dører og vinduer.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret med tre måneders varsel la dette utføre på sameiers regning.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som vesentlig mislighold regnes bl a at sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Tjenestetiden for styremedlemmer er to år mens varamedlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

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

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

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 11 Sameiermøtet

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

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

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

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskaps og forslag til budsjett
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse
- valg av revisor.

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

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven, jfr § 30, eller vedtektene fattes alle beslutninger på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

§ 12 Forretningsfører m fl

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13**Mindretallsvern**

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

§ 14

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 15**Regnskap og revisjon**

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

§ 16**Endringer i vedtektene**

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

§ 17**Generelle plikter**

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

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

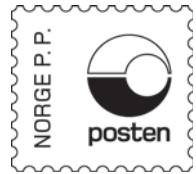
Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing,

teknisk forvaltning og drift



Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St.
Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Avd. Follo
Torgveien 10
1400 Ski

Avd. Asker & Bærum
Leif Tronstads plass 6
1337 Sandvika

Avd. Midt-Norge
Strandveien 43
7481 Trondheim

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