

## **Til seksjonseierne i Fossumhagen Sameie**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 17. april 2018 kl. 17.00 i møterom i bodanlegget.**

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 Fossumhagen 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 Fossumhagen Sameie  
avholdes tirsdag 17. april 2018 kl. 17 i møterom i bodanlegget.**

---

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) Vedtektsendring
  - B) Endring av husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 6/3.2018  
Styret i Fossumhagen Sameie

Shahzad Ali Ahmed/s/    Lill-Grethe Hansen/s/    Harald Hoff/s/    Valter Karstein O. Karlsen/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Shahzad Ali Ahmed	Fossumveien 70	2016-2018
Styremedlem	Lill-Grethe Hansen	Fossumveien 66	2017-2019
Styremedlem	Harald Hoff	Fossumveien 70	2017-2019
Styremedlem	Valter Karstein O. Karlsen	Fossumveien 68	2016-2018
Varamedlem	Terje Karlsen	Fossumveien 64	2017-2018

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Fossumhagen Sameie

Sameiet består av 129 seksjoner.

Fossumhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999247679, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Fossumveien 64-70

Gårds- og bruksnummer :  
99            136

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.

Fossumhagen Sameie 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 EY.

## Styrets arbeid STYRETS ARBEID i 2017

Det har vært avholdt 9 styremøter

Følgende saker er gjennomgått:

**Gjesteparkering:** Det er utlevert nye parkeringsbevis for gjesteparkering som gjelder fra 1/1-18. Ved bruk av «gamle bevis» kan det føre til bot. Dette parkeringsbeviset er et «verdipapir» og må tas godt vare på. Hver leilighet har fått utlevert 1 stk. bevis. Styret minner om at gjesteparkeringsplasser er for gjester, og ikke for beboere som disponerer firmabil i tillegg til egen bil som er parkert i garasjen.

**Næringsparkering:** I forbindelse med ferdigstilling av linjeparken er noen av parkeringsplassene endret, og dette er nå merket opp på nytt

**Gjesteparkering:** Denne er nå utvidet og utbedret med flere plasser. Det er også montert 3 stk. lamper for belysning.

**HMS:** Styret har gjennomgått HMS reglene for et sameie, og kontrollert de ting som gjelder i vårt sameie.

**Annet:** Styret har hatt møter med Vaktmestertjenesten for gjennomgang av vaktmestertjenester. Styret har også gått en runde gjennom sameiet, og lagd en liste med ting som er reklamasjon til AF. Gjerde mot Tokerud er reparert.

## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 3 782 996.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkkelbrikker.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 594 033.

Dette er kr 49 763 lavere enn budsjettet.

Kostnadene til drift og vedlikehold var kr 180 574 over budsjett. Dette skyldes hovedsakelig oppgradering av utvendig parkering.

Kostnadene til kabel-TV var 30 256 under budsjett og strøm var kr 56 915 under budsjett. Forsikring var kr 64 757 under budsjett grunnet reforhandlet avtale.

Det var budsjettet med kr 105 000 i vakthold som ikke ble benyttet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 256 290 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 2 463 800.

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**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 000 til løpende vedlikehold og drift.

### **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**

Fossumhagen Sameie har ikke lån.

### **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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Fossumhagen Eierseksjonssameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossumhagen Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oslo, 15.mars 2018  
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor



**7068 - FOSSUMHAGEN SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 769 414	3 771 428	3 767 000	3 775 000
Andre inntekter	3	13 582	8 967	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 782 996</b>	<b>3 780 395</b>	<b>3 767 000</b>	<b>3 775 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 596	-24 675	-24 675	-31 000
Styrehonorar	5	-195 621	-175 000	-195 621	-220 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 250	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-186 263	-181 318	-183 500	-188 800
Konsulenthonorar	7	-41 792	-96 625	-75 000	-75 000
Kontingenter		-2 075	0	0	2 000
Drift og vedlikehold	8	-842 574	-599 923	-662 000	-752 000
Forsikringer		-267 243	-314 010	-327 000	-221 300
Kommunale avgifter	9	-798 355	-802 982	-800 400	-852 800
Energi/fyring		-193 085	-157 190	-250 000	-160 000
Kabel-/TV-anlegg		-505 344	-475 904	-535 600	-533 700
Andre driftskostnader	10	-515 211	-577 006	-573 500	-503 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 584 033</b>	<b>-3 410 883</b>	<b>-3 633 796</b>	<b>-3 508 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>198 963</b>	<b>369 512</b>	<b>133 204</b>	<b>266 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 327	50 997	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>57 327</b>	<b>50 997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>256 290</b>	<b>420 509</b>	<b>133 204</b>	<b>266 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 290	420 509		

**7068 - FOSSUMHAGEN SAMEIE****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	250 000	250 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 271	6 740
Kortsiktige fordringer	13	203 878	258 047
Driftskonto OBOS-banken		453 063	432 903
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69	0
Sparekonto OBOS-banken		2 270 899	1 759 356
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 936 180</b>	<b>2 457 046</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 186 180</b>	<b>2 707 046</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 713 800	2 457 510
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 713 800</b>	<b>2 457 510</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 374	88 927
Leverandørgjeld		422 006	160 609
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>472 380</b>	<b>249 536</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 186 180</b>	<b>2 707 046</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2018,  
 STYRET I FOSSUMHAGEN SAMEIE

Shahzad Ali Ahmed/s/    Lill-grethe Hansen/s/    Harald Hoff/s/    Valter Karstein O. Karlsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

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**

Garasjeleie	242 700
Lokaler	80 936
Leie ekstra p-plasser	15 500
Felleskostnader	2 719 500
Felleskostnader - næring	176 400
Kabel-TV/bredbånd	534 528
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 769 564</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 769 414</b>

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

Korrigeringer på reskontro	82
Salg av nøkler	13 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 582</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 596
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 596</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 195 621.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 674, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

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

Juridisk bistand	-19 775
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 017
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-41 792</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 303
Drift/vedlikehold VVS	-43 765
Drift/vedlikehold elektro	-100 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-221 129
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 144
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 980
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 363
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 900
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-842 574</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-507 179
Renovasjonsavgift	-291 176
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-798 355</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 921
Telefon-/kontormaskiner	-10 785
Driftsmateriell	-7 074
Lyspærer og sikringer	-1 054
Vaktmestertjenester	-148 413
Renhold ved firmaer	-157 208
Snørydding/gressklipping	-117 590
Andre fremmede tjenester	-18 168
Kontor- og datarekvisita	-4 619
Trykksaker	-1 817
Andre kostnader tillitsvalgte	-674
Andre kontorkostnader	-4 731
Telefon, annet	-9 500
Porto	-7 697
Drivstoff biler, maskiner osv.	-199
Reisekostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-3 744
Velferdskostnader	-18 818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-515 211</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	410
Utbytte Gjensidige	44 305
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57 327</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeplasser		
Tilgang 2014	300 000	
Avgang/solgt 2015	-50 000	
		250 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>250 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	203 878
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>203 878</b>

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

## **A Forslag til reviderte vedtekter**

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.

Styret har tilpasset eksisterende vedtekter til ny lov.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert på eksisterende vedtekter og en tilpasning til den nye loven.

Styret foreslår at forslag til nye vedtekter basert eksisterende vedtekter tilpasset ny lov, samt de spesifikke nye bestemmelsene godkjennes av årsmøtet.

**Forslag:** Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

## **A Forslag til reviderte vedtekter Endringer markert med grått**

### **VEDTEKTER for FOSSUMHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE**

Fastsatt i forbindelse med seksjonering 24/10 2012  
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93  
Endret ved vedtak i ordinært årsmøte 30.04.2015 og 28.04.2016  
Endret ved vedtak i årsmøtet xxxxxxi samsvar med lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr 91.

#### **§ 1**

##### **Eiendommen - formål**

Fossumhagen Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 99, bnr. 136, i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene"). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

#### **§ 2**

##### **Organisering av sameiet**

Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter omtalt som "næring") og 128 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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

#### **§ 3**

##### **Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

##### **3.1**

Ved overføring av seksjon skal det straks sendes melding til styret og forretningsfører for registrering av erverver.

Ved utleie av seksjon skal det leveres eget skjema for registrering av leietakere til styret.

Leietaker av seksjonen skal godkjennes av styret. I henhold til Lov om eierseksjoner § 24 3.ledd kan godkjenning kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

## **§ 4 Rett til bruk**

### **4.1 Seksjonen**

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21. 2. ledd

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 06:30 og kl 20:00.

Seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass har rett til for egen regning å installere strømuttak med egen undermåler for lading av el-bil, elektrisk rullestol eller lignende.

De som kjøper El-bil skal søke styret om tillatelse til montering av stikkontakt for lading. Søknad skal til styret før arbeid med dette påbegynnes. Denne ladestrøm skal kobles fra egen måler og kun monteres av autorisert installatør. (Søknadsskjema utleveres ved henvendelse til styret) Det er begrenset antall plasser for El biler.

#### **4.1.1 Parkeringsplass**

Sameiet eier 6 ekstra parkeringsplasser i garasjen som kan brukes til utleie for beboere i sameiet. Hvis beboere ønsker å kjøpe en plass ekstra har denne fortrinnsrett foran utleie. Det må søkes styret om utleie/kjøp. Utleieperiode minimum 1 år, 3 mnd. oppsigelse.

Parkeringsplasser for øvrig som eies av beboer, kan kun brukes av beboer, eller noen som har tilhørighet til beboer. Det er ikke tillat å leie ut parkeringsplass til utenforstående.

### **4.2 Fellesareal**

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

#### **4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen**

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- 26 utvendige parkeringsplasser sydvest for hus C, mot Fossumveien.
- Utearealet inntil 2 meter fra veggiv, langs seksjonens sydvest- og sydøstvendte fasade, eksklusivt utearealet foran inngangspartiet for bolig til hus B og C.  
Bruksretten skal ikke være til hinder for normal ferdsel og adkomst for beboerne av boligseksjonene. Bruksretten omfatter rett til eksponering av varer og profilering så langt det ikke strider mot skiltplan, reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende eiendommen. Eventuell serveringsvirksomhet skal godkjennes av årsmøtet.



#### **4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Gårdsrommet/atriet beliggende innenfor/mellom bygg A, B, C og D. Bruksretten omfatter alle arealer, konstruksjoner og installasjoner.
- Inngangspartier/opp ganger, trappeløp, svalganger og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig lekearealer samt gang- og adkomstarealer til disse.
- Boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene i U1.
- Parkeringsplasser, port, samt kjøre- og adkomstarealer til parkering i U2

### **§ 5**

#### **Ordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§ 6**

#### **Bygningsmessige arbeider**

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

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

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

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

### **§ 7**

#### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

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

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med 5% på næring og 95% på bolig.

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

## **§ 8**

### **Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett.

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

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

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

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

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dette gjelder også sameiets fasader hvor næring har vedlikeholdsplikten for egen fasade i 1. etasje og bolig har vedlikeholdsplikten for egen fasade fra 2. til 6. etasje.

Selv om bolig har eksklusiv bruksrett til utvendig oppholdsarealer i gårdsrommet/atriet i plan 1, har sameiet vedlikeholdsplikten for det underliggende dekket, membran og isolasjon mot næringsarealene og parkering.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

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

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

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

## **§ 10**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren 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 § 39.

## **§ 12**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

### **§ 13**

#### **Årsmøtet**

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

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

Innkalling til årsmøte 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 årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

### **§ 14**

#### **Årsmøtets vedtak**

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 4.2.1, 4.2.2 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

## **§ 15**

### **Forretningsfører**

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

## **§ 16**

### **Forsikring**

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

## **§17**

### **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

## **§ 18**

### **Boder**

Sameiets boder i U1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 4.2. Bodene er tildelt egne nummer og hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod er angitt i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan (vedlegg 2, del 2).

## **§19**

### **Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)**

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reeksjonering dersom en av partene krever dette.

## **§ 20**

### **Endringer i vedtektene**

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

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 og § 18 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

## **§ 21**

### **Kameraovervåking av fellesarealer**

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## **§ 22**

### **Generelle plikter**

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

**ooOoo**

**B Forslag om tilføyelse i husordensreglenes Pkt.3**

1. Det skal ikke utføres støyende arbeider, slik som snekring/boring/banking på søn- og helligdager eller etter kl 21.00 på hverdager og kl. 15 på lørdager.
2. Beboere med innglasset balkong er ansvarlige for å rydde tak og veranda for istapper. Beboere kan bli gjort økonomisk ansvarlig for eventuelle skader grunnet manglende rydding.

## **Orientering om sameiets drift**

### **Styret**

Styret er tilgjengelig på telefon tirsdag, onsdag og torsdag mellom kl. 13 og kl. 17. Styret har telefonnummer 47963708, Se sameiets hjemmeside på [www.fossumhagen.no](http://www.fossumhagen.no) for ytterligere informasjon.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Fossumhagen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Sameiet har parkering i fellesparkeringsanlegg. Den enkelte har en vedtektsfestet bruksrett til parkeringsplass. Parkeringsplassen overføres kjøper ved eierskifte, med melding til forretningsfører.

### **Nøkler/skilt**

Skilt og nøkler kan bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82977452. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, 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 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.



**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.