

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tid og sted: Mandag 23.04.2018 kl. 18.30 i Skøyen Kirke, Skøyenveien 43

Saksliste

1. Konstituering

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

Godkjenning av årsregnskapet

3. Orientering om budsjett

4. Rapport fra styret for 2017

5. Godtgjørelse til styret

6. Andre saker

6.1. Vedlikeholdsprosjekt

6.2. Sameiets vedtekter

6.3. Forslag fra seksjonseier Roger Delsom - Heiskostnader

6.4. Forslag fra seksjonseier John Midttømme – Parkeringsbøter

7. Valg

Oslo, 12.04.2018

Skøyen Terrasse Boligsameie

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 23.04.2018.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av sakliste

2. Godkjenning av årsoppgjør 2017

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et underskudd på kr. 629 969 anbefales godkjent.

3. Orientering om budsjett

Budsjett for 2017 som følger av årsregnskap for 2016 følger vedlagt.

Budsjettet anbefales tatt til orientering.

4. Rapport fra styret for 2017

Det er ikke lenger et lovkrav at sameier må skrive årsberetning. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig for sameier.

Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

6. Andre saker

6.1. Vedlikeholdsprosjekt

Det har vært jobbet med å oppdatere tilstandsrapporten levert av Selvaag Prosjekt fra 2015. Oppdatert rapport er allerede sendt ut til alle seksjonseiere i STB for gjennomlesning. I tillegg ble innholdet i rapporten presentert for seksjonseiere på et eget informasjonsmøte den 12. mars 2018.

Styret har vurdert tilstandsrapporten til å være god og dekker i stor grad bygningsmassen slik den fremstår i dag og med hensyn på fremtiden.

Som det fremgår av rapporten er det ulike tiltak som styre mener må gjennomføres. Tiltakene er nødvendig etter flere år med slitasje og uten større rehabilitering.

Styret har vurdert det dithen og i samråd med Selvaag prosjekt at listen over tiltak under (1-6) må utføres i nær fremtid. I tillegg fremgår det av rapporten at det er flere tiltak utover 1-6, men styret har vurdert at disse kan utsettes inntil videre, men de må inngå i en vedlikeholdsplan for årene fremover.

Tiltak som må utføres nå:

• Tiltak 1, Betonganalyse og brann- miljøsaneringsrapport	230 000
• Tiltak 2, Betongrehabilitering terrasser, balkonger og uteboder	11 200 000
• Tiltak 3, Betongrehabilitering i garasjeanlegg	4 000 000
• Tiltak 4, Overlys og røykgassluker i trapperom	410 000
• Tiltak 5, Gavlfasader (Murverksfasader)	5 300 000
• Tiltak 5, Vinduer på gavlfasader	2 000 000
• Tiltak 6, Heisanlegg	10 200 000
<u>Totalsum:</u>	<u>33 340 000</u>

Forslag til vedtak:

Årsmøtet konstaterer behovet for vedlikehold som beskrevet i tilstandsrapporten datert 28. februar 2018.

Årsmøtet gir sin tilslutning til å gjennomføre tiltak 1-6 som beskrevet i presentasjon fra informasjonsmøte 19.3.2018 (vedlagt).

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån for Sameiet for å finansiere vedlikeholdet - begrenset oppad til kr. 34.000.000.

Betjeningen av lånet vil erstatte deler av dagens høye vedlikeholdskostnader slik at Sameiets totale utgifter og dermed husleien, vil holdes på samme nivå som i dag. Ved 4% rente og en nedbetaling over 25 år vil eksempelvis et års nedbetaling utgjøre ca. kr 2.150.000 som gir Sameiet god margin for å dekke annet løpende vedlikehold og eventuell renteøkning. En dobling av rentenivået vil fortsatt ikke utgjøre en årlig utgift på mer enn de siste års vedlikeholdskostnader.

Lånet opptas suksessivt i tråd med gjennomføringen av prosjektet. Styret vil etter gjennomføringen av prosjektet arbeide for å tilrettelegge for en løsning tilsvarende IN-ordning for fellesgjeld i borettslag slik at sameiere som ønsker felles finansiering får dette og de som ønsker individuell finansiering eller kapitalinnskudd får det. Styret vil forklare nærmere hva som menes med IN-ordning i forbindelse med årsmøtet.

6.2. Sameiets vedtekter

Styret har begynt prosessen med gjennomgang av Sameiets vedtekter og oppdatering mot gjeldende lov. Ettersom det er omfattende forskjeller mellom vedtektene og loven prioriteres kun lovstridige vedtekter og formulering (sameier-seksjonseier) i denne gjennomgangen.

Forslag til vedtak:

Godkjenning av endring av vedtekter som vist i vedlegg 1 / side 24. Rød merking og gjennomstrykning erstattes med grønn tekst.

6.3. Forslag fra seksjonseier Roger Delsom

Heiskostnader for både drift og innkjøp er høye. Kun 7 av 11 oppganger har heis. De 4 oppganger som ikke har heis har ingen nytte av disse og man må nå se på hvordan de skal finansieres. Jeg ser ingen rasjonelle grunner for at heiskostnader skal belastes de som ikke har heis.

Forslag til vedtak:

Foreslår derfor at drift av og eventuelt nye heiser legges i et eget budsjett og regnskap. Kostnader belastes de som har heis.

Styrets innstilling:

Unntaksregelen innebærer ikke at enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av skal dekkes av en enkelt sameier, det må dreie seg om en betydelig utgift som etter forholdene i sameiet gjør det klart rimelig å fravike

utgangspunktet om deling etter sameierbrøk. Det er med andre ord en svært snever unntaksregel. Kostnader til vedlikehold og utskiftning følger sameiebrøken så lenge det ikke er en ny anskaffelse som kun er til nytte for et begrenset antall seksjonseiere.

6.4. Forslag fra seksjonseier John Midttømme – Parkeringsbøter

Styret skriver i sin informasjon (udatert) til sameierne at ilagte bøter ikke vil bli annullert. Jeg synes dette signaliserer en mangel på gjestfrihet. Det dreie seg om vår familie og venner – og kanskje oss selv også - som har gjort seg skyldig i en forglemmelse. Det er ikke alle som har en egnet mobiltelefon i lommen når de kommer. Den manuelle løsningen er grei nok. Jeg ber om votering over dette.

Forslag til vedtak:

Sameiets praksis med å annullere bøter opprettholdes til annen fullverdig og like smidig ordning er på plass.

Styrets innstilling:

Ordnings med parkeringsbevis og håndhevelse av parkeringsregler ble innført for å sikre at Sameiets gjesteparkering var tilgjengelig for Sameiets gjester og ikke fremmedparkering. For at denne løsningen skal ha en verdi må alle forespørsler om å annullere kontrollsanksjoner kontrolleres for å se hvorvidt det har vært en overtredelse av parkeringsreglementet og hvilken ulempe det har hatt for Sameiet. Det har vært parkert ovenfor skilt om parkeringsforbud – dette reglementet skal også ivareta at containere skal kunne hentes og leveres. Er plassen som er avsatt for dette blokkert vil papiravfall ikke bli hentet og vi kan miste muligheten til å ha den månedlige containeren stående som ordinært, men vil fortsatt bli belastet kostnaden for kjøringen. Når det er et så lavt gebyr for kontrollsanksjoner som det er p.d.d. vurderer styret det som ikke hensiktsmessig å annullere sanksjoner.

7. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på årsmøtet.

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

Årsmelding 2017 - Skøyen Terrasse Boligsameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styresammensetning

Styret har etter Årsmøte 2017 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Getz Halstvedt, Skøyen Terrasse 36
Styremedlem, Johan William Sverdrup, Skøyen Terrasse 34
Styremedlem, Hans Joachim Motzfeldt, Skøyen Terrasse 40
Varamedlem, Eli Toftemo, Skøyen Terrasse 31
Varamedlem, Jan H. Wessel, Skøyen Terrasse 40
Varamedlem, Annebeth Andersen Johansen, Skøyen Terrasse 39

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av 0 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skøyen Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skøyen Terrasse Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979118279. Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og 0 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skøyen Terrasse Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586974. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS og Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Sameiet bruker Norik Web som tilfredsstillende myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arbeidet med HMS og internkontroll er noe vi har fokus på hele tiden. Styret er opptatt av å følge lover og forskrifter samt å ivareta en sikker drift i STB. Samtidig som vi er opptatt av å ivareta sikkerheten til alle beboerne, ansatte og innleide.

Ansatte

Det er gjennomført en opplæring i renhold med Fatima sammen med vår leverandør av renholdsprodukter. Dette omhandlet bruk av forskjellige type produkter, hvordan unngå slitasje og belastende arbeidsstillinger.

Vi foretok noen nye innkjøp i etterkant av opplæringen som var tilpasset nye krav og forebygger belastningsskader.

Vi oppfordrer dem som har hund til å tørke dem av på bena før de går inn i oppgangene. Seksjonseierne må støvsuge mattene foran inngangsdørene, for at vasking lett skal kunne utføres under mattene.

Termografering og internkontroll av felles elektrisk anlegg

Vi har hatt en gjennomgang av det elektriske anlegget og man fant noen få gjennomgående feil, hvorav de fleste skyldes endringer i lovverket og naturlig aldring. De fleste avvik er utbedret.

Opprydding i garasjeanlegg

Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke tillatt å lagre ting utenfor bodene i garasjeanlegget. For å unngå denne problematikken, lager vi jevnlig en HMS rapport som gjøres kjent via oppslagstavle og nettside, med oversikt over hvilke boder det gjelder.

Trappeoppganger og fellesboder

Det er ikke tillatt med tekstiler eller annet brennbart materiell i trappeoppgangene eller foran bodene. Disse skal fjernes. Bilder med glass er tillatt. Det skal ikke hensettes sko eller søppel i oppgangene. Lamper skal kun monteres av STB sine leverandører av elektrisk arbeid og bestilles via styret.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt regelmessige styremøter og noen arbeidsmøter - derav noen spesielt vedrørende tilstandsrapport.

Styret har særlig arbeidet med følgende saker i året som gikk:

Teglveggene

Det ble rehabilitert 3 teglvegger hhv. sørsiden av nr. 30, 37, 38 og 39. Arbeidet ble gjennomført iht. plan og budsjett.

Løpende vedlikehold

Garasjeport har blitt byttet etter påkjørsel samtidig som ordning for åpning med mobil er startet opp. Det har blitt utført vask og rehabilitering av terrasser og treverk, dette arbeidet er planlagt fortsatt neste år.

Ladeplass EL-biler og hybrider

Kapasiteten er svært begrenset ved årsslutt og styret utreder mulighet for flere ladeplasser uten store investeringer for sameiet.

Stigerør

Grunnet nye opplysninger om tilstand på stigerør og generell tilstandsvurdering av byggene i samarbeid og dialog med Selvaag Prosjekt, er en fullstendig utskiftning av stigerør foreløpig nedprioritert til fordel for mer akutte vedlikeholdsbehov. Siste året har det ikke vært nye lekkasjer og stigerørene er generelt i en såpass god stand at de kan vare i flere år. Tilstanden følges opp løpende av styret.

Driftsmidler og verktøy/hjelpemidler for ansatte

Traktoren som har hatt en lang og god tjenestetid i sameiet har hatt driftsproblemer flere ganger i høst/vinter og styret ser på alternativer. Styret har videre kjøpt inn noe nytt utstyr til rengjøringspersonell (se HMS).

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)

Sameiet er knyttet til- og er sameier i SVS, sammen med fire andre borettslag/sameier. Anlegget ble bygget og ferdigstilt tidlig i 1980-årene og betjener i overkant av 1100 boenheter. Gjeldende sameieavtale løper frem til utgangen av 2026.

En av sameierne, Casinetto borettslag, krever å tre ut av sameiet. Kravet er begrunnet i vedvarende driftsproblemer og en vurdering av at søppelhåndtering ved bruk av avfallsbrønner er å foretrekke for Casinetto.

Øvrige sameiere har ønsket å komme Casinetto i møte, og har akseptert at Casinetto ikke betaler sin andel av driftskostnadene til SVS under følgende forutsetninger: Casinetto har ansvar og risiko for egen, alternativ avfallshåndtering (avfallsbrønner). Casinetto frafalt i 2017 tidligere krav om kompensasjon fra øvrige deltakere. Casinetto har ikke lidt noe økonomisk tap som følge av driftsproblemene. I dialogen med Casinetto hevdet de øvrige deltakerne sin klare oppfatning om at det ikke foreligger rettslig grunnlag for et slik krav. Casinetto må bære sin andel av eventuelle fremtidige fjerningsforpliktelser.

Det synes som om partene er enige om punkt 1 og 2, selv om det ikke foreligger noen omforent avtale om dette.

Casinetto erklærte 4. mars 2018 at borettslaget nå har innfridd sin gjeldsforpliktelse og vil heve sameieforholdet. Øvrige sameiere er uenig i at det foreligger en slik adgang, og anser Casinetto som sameier i SVS. Øvrige sameiere oppfatter at tvisten som nå foreligger, bare vil kunne få økonomisk betydning dersom sameiet pådrar seg kostnader ved avvikling.

Dugnad og fellesarrangementer

Det var godt oppmøte på dugnad. Vi raket og luket store deler av fellesarealet og etterpå ble det hygge med god drikke og pølser ved bålpanne. Vi håper like mange eller enda flere har anledning til å bli med neste gang!

Det ble også gjennomført tradisjonelle julegrantenning til glede for store og små.

I 2018 håper vi å ha flere arrangementer og styret ønsker innspill fra sameierne om hva vi skal forsøke og å få til og om noen har mulighet for å stille opp for arrangementer.

Økonomi

Regnskapet viser et underskudd på kr. 629 969 mot et budsjettet overskudd på kr. 383 000. Forskjellen består i hovedsak av:

- økte vedlikeholdskostnader utover budsjett med kr. 315 000 til elektriker for utbedring av avvik fra interkontroll på det elektriske anlegget, skifte av stigerør når sameier renoverer bad og heiser.
- leie av utstyr og ekstra kompensasjon til vaktmester for arbeid utover arbeidsinstruks på vask og rehabilitering av fasader til kr. 280 000.
- energi og strøm på kr. 330 000. Styret har oppdaget en overfakturering fra strømlleverandør som vil kreditere sameiet i 2018.

Sameiet har en solid egenkapital kr. på 3 268 671 og styret setter i gang vedlikehold av 3 nye gavlvegger i 2018 innenfor budsjettet vedlikehold i 2018.

Styret har valgt å holde felleskostnadene for andre halvår 2018 uendret i sammenheng med forslag til vedtak om gjennomføring av vedlikeholdsprosjekt med tiltak presentert i tilstandsrapport presentert av Selvaag Prosjekt i mars.

Styret ser kontinuerlig på muligheter for å redusere kostnader for sameiet og kommer til å presentere løsninger i 2018 som forhåpentligvis vil spare sameiet vesentlige kostnader ved samdriftsfordeler med andre sameier og borettslag.

Annen informasjon

I perioden er det, utover ordinært styrehonorar, ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styret minner om at det har vært to innbrudd og oppfordrer alle til å ikke slippe inn uvedkommende uansett årsak eller å la felles dører stå åpne uten tilsyn.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2018



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skøyen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 629 969. Årsregnskapet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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 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 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 modifierer 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 ledelsen 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2018
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	3 841 973	393 029
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-629 969	3 431 345
Tilbakeføring av avskrivning	17 600	17 600
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-71 421	-294 708
Endring i andre langsiktige poster	71 421	294 708
B. Endring arbeidskapital	-612 369	3 448 944
C. Arbeidskapital	3 229 604	3 841 973

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 575 736	10 531 069	7 576 000	7 955 000
Sum leieinntekt		7 575 736	10 531 069	7 576 000	7 955 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	2 812	0	0
Sum annen inntekt		0	2 812	0	0
Sum inntekt		7 575 736	10 533 881	7 576 000	7 955 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 001 223	870 938	822 000	992 000
Styrehonorar	3	176 000	176 000	176 000	176 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	17 600	17 600	18 000	18 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	1 168 449	982 809	840 000	1 060 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	160 831	127 421	130 000	134 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	860 813	825 552	1 026 000	1 006 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	110 631	0	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	42 993	53 935	59 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 254 903	2 847 603	2 940 000	3 021 000
Revisjonshonorar	10	8 598	10 250	10 000	7 000
Forretningsførerhonorar		142 092	132 894	136 000	146 000
Andre honorar	11	282 576	71 644	85 000	90 000
Kontorkostnad		18 424	21 205	23 000	20 000
TV/bredbånd		531 434	481 502	496 000	552 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		28 110	113 763	18 000	27 000
Kontingenter og gaver		400	4 406	2 000	0
Forsikringer		416 907	382 140	398 000	424 000
Andre kostnader	12	11 397	10 462	14 000	9 000
Sum kostnad		8 233 381	7 130 124	7 193 000	7 719 000
Driftsresultat		-657 645	3 403 757	383 000	236 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 550	26 899	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2, 13	383	702	0	0
Rentekostnad		257	14	0	0
Netto finansposter		-27 676	-27 588	0	0
Årsresultat		-629 969	3 431 345	383 000	236 000
Overført sameiekapital		-629 969	3 431 345	0	0
SUM OVERFØRINGER		-629 969	3 431 345	0	0

Balanse 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2, 13	764 063	835 484
Andre driftsmidler	14	39 067	56 667
Sum anleggsmidler		803 130	892 151
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 721	0
Andre kortsiktige fordringer	15	143 955	118 817
Forskuddsbetalte kostnader		705 893	546 345
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 480 801	4 030 100
Sum omløpsmidler		4 364 370	4 695 262
SUM EIENDELER		5 167 500	5 587 413

Balanse 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 268 671	3 898 640
Sum opptjent egenkapital		3 268 671	3 898 640
Sum egenkapital	17	3 268 671	3 898 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andel langsiktig gjeld i sameie	2	764 063	835 484
Sum langsiktig gjeld		764 063	835 484
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		87 700	137 373
Leverandørgjeld		748 975	450 207
Skyldig off. myndigheter		62 296	50 235
Annen kortsiktig gjeld	16	235 794	215 473
Sum kortsiktig gjeld		1 134 766	853 289
Sum gjeld		1 898 829	1 688 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 167 500	5 587 413

Sted: _____

Dato: _____

Knut Getz Halstvedt
Styreleder

Johan William Sverdrup
Styremedlem

Hans Joachim Motzfeldt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 575 736	7 214 952
3602 Kapitalkostnader	0	3 135 746
3617 Tillegg med økning for 2.halvår	0	180 371
Sum	7 575 736	10 531 069

Note 2 - Andeler i driftssameie

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Se eget regnskap i innkallingsheftet.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	537 930	524 416
5102 Overtid fra lønnssystemet	11 483	30 492
5120 Timelønn fra lønnssystemet	59 585	17 903
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	135 411	69 000
5150 Påløpne feriepenger	101 188	87 901
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	131 514	118 453
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	14 268	12 394
5424 AFP pensjon	0	2 360
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	1 924	912
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssystemet	-4 319	-4 211
5753 Tjenestepensjon OTP	12 239	11 319
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	176 000	176 000
Sum	1 177 223	1 046 938

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,44

Sameiet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Sameiets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne loven.

Noter årsregnskap 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

Note 4 - Energikostnader

	2017	2016
6200 Strøm- og energikostnader	319 872	146 774
6260 Fjernvarme	848 576	836 035
Sum	1 168 449	982 809

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2017	2016
6340 Heisalarm	7 213	5 880
6360 Annet renhold	8 735	0
6364 Matteleie	51 937	51 697
6391 Snømåking/strøing	0	11 481
6392 Containerleie/tømming	79 616	58 363
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	13 330	0
Sum	160 831	127 421

Note 6 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6320 Sjøpelsug	237 336	202 092
6329 Kommunale avgifter	623 477	623 460
Sum	860 813	825 552

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2017	2016
6400 Leie av maskiner	105 700	0
6420 Lisenskostnader	4 931	0
Sum	110 631	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	10 817	20 574
6525 IT utstyr	3 297	0
6540 Inventar	0	8 750
6541 Kontormaskiner	4 489	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	270	10 970
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 006	546
6552 Driftsmateriell	21 659	5 206
6570 Arbeidstøy	0	1 116
6581 Programvare	455	6 773
Sum	42 993	53 935

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	2 693 981	0
6602 Vedlikehold VVS	110 998	42 779
6603 Vedlikehold elektro	203 941	4 245
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 000	12 237
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	4 619
6611 Vedlikehold heiser	146 952	185 223
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	14 363	111 196
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 500	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 079
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 538	16 413
6630 Egenandel forsikring	18 000	6 000
6641 Malerarbeider	23 829	4 137
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 148
6644 Fasade/balkonger	0	2 450 543
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	2 985
6646 Mur, betong og grunnarbeid	7 950	0
6648 Vedlikehold dører og porter	16 870	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	1 982	0
Sum	3 254 903	2 847 603

Note 10 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	8 598	10 250
Sum	8 598	10 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 384	16 663
6730 Teknisk honorar	240 692	54 981
6750 Vakthold	27 500	0
Sum	282 576	71 644

Noter årsregnskap 2017 Skøyen Terrasse Boligsameie

Note 12 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	4 233	5 086
7719 Møter, div. styret	4 100	3 400
7720 Sameiemøte	1 200	1 200
7770 Betalingskostnader	904	896
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	958	0
7790 Andre kostnader	2	-119
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	11 397	10 462

Note 13 - Andel i Skøyen Vest Sjøplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Se eget regnskap i innkallingssheftet.

Note 14 - Varige driftsmidler

	Traktor	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 000	58 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 000	58 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 400	42 533
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	23 600	15 467
Årets avskrivninger :	11 800	5 800
Anskaffelsesår :	2010	2010
Antatt levetid i år :	10	10

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	47 292	44 104
1565 Avregning Skøyen Vest Sjøppelsug	95 081	70 130
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 581	4 583
Sum	143 955	118 817

Konto 1570 er til gode renter fra BBL Finans AS.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	142 404	129 720
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	93 390	85 753
Sum	235 794	215 473

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 898 640	-629 969	3 268 671
Sum opptjent egenkapital	3 898 640	-629 969	3 268 671
Sum egenkapital	3 898 640	-629 969	3 268 671

VEDTEKTER for

Skøyen Terrasse Boligsameie

Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på **sameiermøte årsmøte** den 9. april 2002, med endring av 27. april 2017

§ 1 Om sameiet

§1-1 Sameiets navn er "Skøyen Terrasse Boligsameie". Sameiet består av 114 seksjoner av eiendommen gnr 3 bnr 476 i Oslo kommune i hht **seksjoneringsbegjæring senskjoneringssøknad** datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene **gjelder lov nr 31 av 23. mai 1997** gjelder lov nr 65 av 16.juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke er fraveket.

§1-2 Sameiets styre skal:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på **sameiermøtet årsmøtet**, jf § 2-7.

§1-3 Den enkelte **sameier seksjonseier** har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for **sameierbrøken seksjonseierbrøken** i henhold til **seksjoneringsbegjæringen seksjoneringssøknaden**. Hver seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og/eller balkong. Med terrasse forstås den del av bakken som er utenfor leiligheten og mellom seksjonenes skillevegger. Med balkong forstås den selv bærende del av bygningen utenfor balkongdøren, uavhengig av balkongens størrelse.

Den enkelte **sameier seksjonseier** har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på **sameierens seksjonseierens** forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis **sameieren seksjonseieren** ønsker å foreta:

- a) inngrep i byggets bærende konstruksjoner
- b) forandringer som kan være til ulempe for naboer

En **sameier seksjonseier** plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre

mangelen for **sameierens seksjonseierens** regning, og med dekning for kostnadene dette medfører i pantedokumentet på seksjonen, jfr § 1-4.

§1-4 Sameiet har panterett i hver seksjon i samsvar med eierseksjonsloven ~~§25~~ §31.

§1-5 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 2 Om ~~sameiermøter~~ årsmøter og styremøter

§2-1 Sameiets øverste myndighet er ~~sameiermøtet~~ årsmøtet

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte senest 2 måned før.

Styret innkaller skriftlig til det med minst åtte - og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av ~~april~~ juni måned.

Forslag som en **sameier seksjonseier** ønsker behandlet på ~~sameiermøtet~~ årsmøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 30 dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I ~~sameiermøtet~~ årsmøtet har **sameierne seksjonseierne** stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis **sameiere seksjonseiere** som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For at saken skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. ~~Sameierne~~-Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende ~~sameiermøte~~ årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§2-4 Sameieren Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.

Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom ~~sameiermøtet~~ årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§2-5 På ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§2-6 Sameiermøtet årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre ~~sameiermøtet~~ årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være ~~sameier~~ seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én ~~sameier~~ seksjonseier som utpekes av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for ~~sameierne~~ seksjonseierne.

§2-7 Stemmereglene

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.
2. Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer for salg eller bortfeste av deler av eiendommen.
3. Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven.

§2-8 Inhabilitet

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. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27 i eierseksjonsloven

§2-9 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger ~~sameierne~~ seksjonseierne på ~~sameiermøtet~~ årsmøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære ~~sameiermøtet~~ årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§2-10 ~~Sameiermøtet~~ Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer.

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter ~~sameiermøtet~~ Årsmøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et ~~sameiermøte~~, årsmøte, velger ~~sameiermøtet~~ årsmøtet nytt medlem/varamedlem for den resterende del av tjenestetiden.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer en ny leder for tiden frem til neste ordinære ~~sameiermøte~~ årsmøte.

Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, trer etterfølgende varamedlem inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredene medlems tjenestetid.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.

§2-11 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

§2-12 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret bør knytte til seg faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§ 3 Styrets fullmakter

§3-1 Drift og vedlikehold av det bestående, samt standardheving.

Styret treffer med alminnelig flertall avgjørelse om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettert eller som det i regnskapsåret er dekning for i vedlikeholdsfond. Dette inkluderer standardheving. Hvis arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinær innbetaling fra ~~sameierne~~ seksjonseierne før neste ordinære ~~sameiermøte~~ årsmøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte.

§3-2 En ny anskaffelse som utgjør mer enn 5 % av årets budsjetterte kostnader til drift og vedlikehold, skal forelegges et ~~sameiermøte~~ årsmøte.

§3-3 Under enhver omstendighet plikter styret umiddelbart å iverksette nødvendig arbeid som har skadeforebyggende karakter.

§3-4 Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom. Styret kan gi en ~~sameier~~ seksjonseier midlertidig enerett til å disponere deler av fellesarealet dersom det foreligger særskilte grunner. Retten trekkes tilbake når grunnen til å gi den ikke lenger er til stede.

§3-5 Forslag om fasadeendringer fremmes for styret som forelegger det på et ~~sameiermøte~~ årsmøte for anbefaling før eventuell oversendelse til bygningsmyndighetene.

§3-6 Vedtak treffes med alminnelig flertall blant styremedlemmene. Styret forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap. Styret plikter å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold.

§3-7 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§3-8 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.

§ 4 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte ~~sameier~~ seksjonseier

Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget

§4-1 Identifikasjonsregel

~~Sameieren~~ Seksjonseieren har ansvaret for handlinger eller unnlaterelser gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av ~~sameierens~~ seksjonseierens husstand.
3. en ~~sameiers~~ seksjonseiers leieboer, jf punktene 1 og 2.

4. tidligere ~~sameiere~~-seksjonseiere, jf punktene 1 – 3

§4-2 Skader som dekkes av forsikring:

Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, som fra 1/1-2001 er kr 6.000 pr skadetilfelle, men ikke mer enn én egenandel pr løpende 12 måneders periode.

§4-3 Hensynet til byggets utseende

Sameiet dekker som fellesansvar

1. alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, også de på den enkelte balkong.
2. oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet.

§4-4 Hensynet til byggets tetthet

Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved:

1. Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater.
2. Inntrengning av dyr, insekter, fugler, osv.

§4-5 Byggets bærende konstruksjoner

Sameiet har ansvar for

- byggets bærende konstruksjoner
- overflatebehandling av balkonggulv for å forhindre skader hvis gulvet ikke er flislagt.

~~Sameieren~~ Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

§4-6 Vann fra en seksjon til en annen

Vannskaden er sameiets ansvar.

Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken, ol som vannet kommer fra er derimot den enkelte ~~sameiers~~ seksjonseiers ansvar.

I den nedforede himlingen ligger en membran som fungerer som overflomssikring hvis det blir for mye vann på balkongen i etasjen over. Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

§4-7 Elektrisk anlegg

Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes ~~sameiers~~ seksjonseiers ansvar.

§4-8 Røranlegg, definisjoner

Som rørledning anses:

1. alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett, servant og bidé) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv.
2. radiatorer med tilhørende ledninger.

§4-9 Ansvarsfordeling av røranlegg

Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak.

1. Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive, stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.
2. **Sameieren Seksjonseieren** har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

§4-10 Annen bygningskade

Innenfor seksjonen er **sameieren seksjonseieren** ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 4-4. Ansvarer omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§4-11 Foreldelse

Sameieren Seksjonseieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret før utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

§ 5 Sameiets adgang til regress mot skadevorder

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en **sameier seksjonseier** etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på **sameierne seksjonseierne** etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte **sameier-seksjonseier**.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.