

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie Tid og sted: Tirsdag 14.05.2019 kl. 17:30 - Skøyen Kirke

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier 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 saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2018

### 3 Årsberetning 2018

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Sameiets vedtekter
- 5.2 Opprettelse av "grøntkomite"
- 5.3 Opprettelse av arrangementskomite
- 5.4 Forslag fra seksjonseiere Marit Kjeldby og Ole-Anders Braathen

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 medlem til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlem til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte tirsdag 14.05.2019:**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2018**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr 10.841.328,- anbefales godkjent.

### **3. Årsberetning 2018**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på årsmøtet/generalforsamlingen.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Sameiets vedtekter**

En delvis oppretting av vedtektene for å få dem i samsvar med reglene i den nye eierseksjonsloven ble gjennomført i fjorårets årsmøte. Styret går nå videre og fremmer et forslag som har tatt opp i seg endringene eierseksjonsloven står for i forhold til tidligere gjeldende lov. Dette fører til ganske store endringer i någjeldende vedtekter. De store linjer er likevel bevart.

Endringene er markert med grønt.

**Forslag til vedtak:** Godkjennelse av vedtekter som i sin helhet vist i vedlegg. Grønn tekst inngår i vedtektene som nye bestemmelser til erstatning for tidligere gjeldende.

#### **5.2 Opprettelse av "grøntkomite"**

Styret foreslår etter innspill fra seksjonseiere å nedsette en grøntkomite som kan komme med forslag til styret på hvordan uteområdet skal se ut.

**Forslag til vedtak:** Det nedsettes en egen komite som skal komme med forslag til styret på utforming av utearealet.

#### **5.3 Opprettelse av arrangementskomite**

Styret foreslår etter innspill fra seksjonseiere å nedsette en arrangementskomite som kan fremme forslag til aktiviteter og gjennomføringen av disse.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å nedsette en arrangementskomite.

#### **5.4**

### **Forslag fra seksjonseiere Marit Kjeldby og Ole-Anders Braathen**

Bygningsmassen i Skøyen Terrasse Boligsameie vil, som andre bygninger, gradvis forfalle og etter hvert blir det behov for utbedring. Styret i sameiet har tatt tak i dette og fått utført en profesjonell vurdering av utbedringsbehovene. På grunnlag av denne vurderingen har styret satt i gang et omfattende arbeid med oppussing av bygningene. Dette arbeidet har påført styremedlemmene vesentlig merarbeid i forhold til det som er vanlig.

Vi mener at belastningen på styret er betydelig i denne perioden og synes derfor at det er rimelig at styregodtgjørelsen for siste styreperiode minst dobles.

**Forslag til vedtak:** Styret takkes for den ekstra innsatsen i forbindelse med utbedringen av bygningsmassen og styregodtgjørelsen for siste styreperiode dobles i forhold til godtgjørelsen i perioden før.

## **6. Valg**

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen/årsmøtet.

### **6.1 Valg av leder**

### **6.2 Valg av 1 medlem til styret**

### **6.3 Valg av 1 varamedlem til styret**

### **6.4 Valg av valgkomite**

## Arbeidskapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 229 604</b>	<b>3 841 973</b>
<b>B. Endring i arbeidskapital</b>		
Årets resultat	-10 841 328	-629 969
Tilbakeføring av avskrivning	42 689	17 600
Tilb. resultatført gevinst/tap ved salg	-7 300	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-513 550	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	9 797 814	-71 421
Endring i andre langsiktige poster	179 726	71 421
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-1 334 648</b>	<b>-612 369</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 894 956</b>	<b>3 229 604</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	10 105 672	4 364 370
Kortsiktig gjeld	-8 210 716	-1 134 766
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 894 956</b>	<b>3 229 604</b>

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

## Resultatregnskap 2018 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 954 560	7 575 736	7 955 000	7 955 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 954 560</b>	<b>7 575 736</b>	<b>7 955 000</b>	<b>7 955 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Gevinst ved salg av eiendel	2	7 300	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>7 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 961 860</b>	<b>7 575 736</b>	<b>7 955 000</b>	<b>7 955 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	816 494	1 001 223	992 000	805 000
Styrehonorar	4	175 960	176 000	176 000	176 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	15	42 689	17 600	18 000	59 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	1 209 435	1 168 449	1 060 000	980 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	220 575	160 831	134 000	243 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 027 563	860 813	1 006 000	1 013 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	26 236	110 631	5 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	57 986	42 993	32 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	10	13 670 277	3 254 903	3 021 000	26 814 000
Revisjonshonorar	11	8 598	8 598	7 000	80 000
Forretningsførerhonorar		145 500	142 092	146 000	150 000
Andre honorar	12	330 631	282 576	90 000	85 000
Kontorkostnad		30 788	18 424	20 000	19 000
TV/bredbånd		556 514	531 434	552 000	591 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		37 153	28 110	27 000	23 000
Kontingenter og gaver		400	400	0	0
Forsikringer		437 604	416 907	424 000	453 000
Andre kostnader	13	7 023	11 397	9 000	3 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>18 801 425</b>	<b>8 233 381</b>	<b>7 719 000</b>	<b>31 538 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 839 566</b>	<b>-657 645</b>	<b>236 000</b>	<b>-23 583 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		36 162	27 550	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3, 14	122	383	0	0
Rentekostnad		38 046	257	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 762</b>	<b>-27 676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 841 328</b>	<b>-629 969</b>	<b>236 000</b>	<b>-23 583 000</b>
Overført sameiekapital		-10 841 328	-629 969	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-10 841 328</b>	<b>-629 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2018 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andeler anleggsmiddel i sameie	3, 14	584 337	764 063
Andre driftsmidler	15	509 927	39 067
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 094 264</b>	<b>803 130</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		22 155	33 721
Andre kortsiktige fordringer	16	333 324	143 955
Forskuddsbetalte kostnader		832 171	705 893
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		8 918 021	3 480 801
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 105 672</b>	<b>4 364 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 199 936</b>	<b>5 167 500</b>

## Balanse 2018 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 572 657	3 268 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 572 657</b>	<b>3 268 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>-7 572 657</b>	<b>3 268 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	17	9 977 540	0
Andel langsiktig gjeld i sameie	3	584 337	764 063
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 561 877</b>	<b>764 063</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		121 192	87 700
Leverandørgjeld		7 750 013	748 975
Skyldig off. myndigheter		52 824	62 296
Påløpne renter		1 695	0
Annen kortsiktig gjeld	18	284 992	235 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 210 716</b>	<b>1 134 766</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 772 593</b>	<b>1 898 829</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 199 936</b>	<b>5 167 500</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 954 560	7 575 736
<b>Sum</b>	<b>7 954 560</b>	<b>7 575 736</b>

### Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	7 300	0
<b>Sum</b>	<b>7 300</b>	<b>0</b>

### Note 3 - 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 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	554 210	537 930
5102 Overtid fra lønssystemet	22 191	11 483
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	59 585
5129 Annen lønn fra lønssystemet	25 500	135 411
5150 Påløpne feriepenger	82 396	101 188
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	111 458	131 514
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	11 618	14 268
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	896	1 924
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønssysteme	-4 444	-4 319
5753 Tjenestepensjon OTP	12 670	12 239
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	175 960	176 000
<b>Sum</b>	<b>992 454</b>	<b>1 177 223</b>

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.

### Note 5 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	219 991	319 872
6260 Fjernvarme	989 444	848 576
<b>Sum</b>	<b>1 209 435</b>	<b>1 168 449</b>

### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2018	2017
6300 Leiekostnader lokaler	3 600	0
6340 Heisalarm	4 913	7 213
6360 Annet renhold	13 540	8 735
6364 Matteleie	65 934	51 937
6391 Snømaking/strøing	16 000	0
6392 Containerleie/tømming	106 795	79 616
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	9 794	13 330
<b>Sum</b>	<b>220 575</b>	<b>160 831</b>

Konto 6360 gjelder rengjøringsprodukter.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6320 Sjøpelsug	373 512	237 336
6329 Kommunale avgifter	654 051	623 477
<b>Sum</b>	<b>1 027 563</b>	<b>860 813</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6400 Leie av maskiner	0	105 700
6420 Lisenskostnader	26 236	4 931
<b>Sum</b>	<b>26 236</b>	<b>110 631</b>

Konto 6420 gjelder lisensavgift intranett for Boligselskaper.

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	0	10 817
6525 IT utstyr	0	3 297
6540 Inventar	9 317	0
6541 Kontormaskiner	0	4 489
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	270
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 931	2 006
6552 Driftsmateriell	31 944	21 659
6570 Arbeidstøy	4 398	0
6581 Programvare	1 396	455
<b>Sum</b>	<b>57 986</b>	<b>42 993</b>

## Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	0	2 693 981
6602 Vedlikehold VVS	572 575	110 998
6603 Vedlikehold elektro	48 483	203 941
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 688 311	8 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	3 750	0
6611 Vedlikehold heiser	237 128	146 952
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	66 563	14 363
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 198	2 500
6620 Vedlikehold utstyr	5 604	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	865	5 538
6630 Egenandel forsikring	0	18 000
6641 Malerarbeider	0	23 829
6642 Snekkerarbeid	9 083	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	7 950
6648 Vedlikehold dører og porter	34 719	16 870
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	1 982
<b>Sum</b>	<b>13 670 277</b>	<b>3 254 903</b>

Konto 6605 viser rehabiliteringsprosjekt med startdato juni 2018.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

### Note 11 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	8 598	8 598
<b>Sum</b>	<b>8 598</b>	<b>8 598</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 12 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 723	14 384
6730 Teknisk honorar	286 907	240 692
6750 Vakthold	30 000	27 500
<b>Sum</b>	<b>330 631</b>	<b>282 576</b>

Konto 6730 gjelder revisjon tilstandsvurdering.

### Note 13 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	3 571	4 233
7719 Møter, div. styret	228	4 100
7720 Årsmøte	0	1 200
7770 Betalingskostnader	1 101	904
7773 Omkostninger innkreving	1 067	958
7790 Andre kostnader	1 051	2
7795 Husleietap	5	0
<b>Sum</b>	<b>7 022</b>	<b>11 397</b>

### Note 14 - 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 innkallingsheftet.

### Note 15 - Varige driftsmidler

	Traktor	Gressklipper	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 000	58 000	0
Årets tilgang :	0	0	531 250
Årets avgang :	118 000	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	58 000	531 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	100 300	48 333	30 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	9 667	500 260
Årets avskrivninger :	5 900	5 800	30 990
Anskaffelsesår :	2010	2010	2018
Antatt levetid i år :	10	10	10

### Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	47 482	47 292
1565 Avregning Skøyen Vest Søppelsug	34 823	95 081
1570 Andre kortsiktige fordringer	251 019	1 581
<b>Sum</b>	<b>333 324</b>	<b>143 955</b>

Konto 1570 gjelder tilrettelegging av El-bil lading og til gode renter fra BBL Finans AS.

## Note 17 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>98207707937</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.1 %
Beregnet innfridd:	30.11.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	22 460
Opptak i perioden:	10 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 977 540</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	8 540 379

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207707937	1	118 671	118 671
	2	116 997	233 994
	2	116 160	232 320
	1	115 471	115 471
	3	115 324	345 972
	7	113 650	795 550
	1	112 813	112 813
	7	111 091	777 637
	2	109 417	218 834
	1	107 744	107 744
	2	106 907	213 814
	8	106 070	848 560
	7	103 560	724 920
	8	99 327	794 616
	3	97 654	292 962
	8	96 817	774 536
	6	90 074	540 444
	3	89 188	267 564
	6	83 330	499 980
	4	79 097	316 388
	3	64 823	194 469
	8	58 080	464 640
	8	50 500	404 000
	5	46 317	231 585
	8	43 757	350 056

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	202 596	142 404
2941 Skyldige feriepenge fra lønnsystemet	82 396	93 390
<b>Sum</b>	<b>284 992</b>	<b>235 794</b>

Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 268 671	-10 841 328	-7 572 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 268 671</b>	<b>-10 841 328</b>	<b>-7 572 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 268 671</b>	<b>-10 841 328</b>	<b>-7 572 657</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



# Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Skøyen Terrasse Boligsameie**

05.04.2019	Hans Joachim Motzfeldt (Styremedlem)
18.03.2019	Johan William Sverdrup (Styremedlem)
09.04.2019	Knut Getz Halstvedt (Styreleder)



**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 sameiet Skøyen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 841 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.


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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. april 2019  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor

**FORDELINGSREGNSKAP (uten egenkapital, "nullregnskap")**

Selskapsnr: **4912**  
 Selskapsnavn: **SVS Skøyen Vest søppelsug**  
 År: **2018**

Forklaring eiebrøk/fordelingsbrøk:

Selskapsnr	4912	489	490	491	516	996023
Selskapsnavn	SVS	Øvre silkestrå	Nedre Silkestrå	Casinetto	Hoffsgrenda	Skøyen Terrasse
Eierbrøk/fordelingsbrøk	1042	167	146	299	316	114
Eierbrøk/fordelingsbrøk i prosent	1,0000	0,1603	0,1401	0,2869	0,3033	0,1094
Ny eierbrøk/fordelingsbrøk	743	167	146	0	316	114
Ny eierbrøk/fordelingsbrøk i prosent	1,0000	0,2248	0,1965	0,0000	0,4253	0,1534
Lånebrøk M/Casinetto	928,0000	167	146	299	316	0
Lånebrøk i prosent	1,0000	0,1800	0,1573	0,3222	0,3405	0,0000
Lånebrøk U/Casinetto	629,0000	167,0000	146,0000	0,0000	316,0000	0,0000
Lånebrøk i prosent	1,0000	0,2655	0,2321	0,0000	0,5024	0,0000
A konto innbetalt	4 877 241,70	639 188	558 754	2 129 618	1 214 276	335 405
Avregning (Skyldig/tilgode)	393 458,30	89 722	78 498	0	164 979	60 258
Evt. Andre inntekter	215 195,00	48 368	42 286	0	91 523	33 018
Avregning mot lån u/Casinetto	-365 345,00	-96 999	-84 802	0	-183 544	0
Avregning mot lån m/Casinetto	-2 189 959,00	-19 218	-16 802	-2 117 575	-36 364	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>2 930 591</b>	<b>661 062</b>	<b>577 934</b>	<b>12 043</b>	<b>1 250 871</b>	<b>428 681</b>
Personalkostnader	-34 970	-7 860	-6 872	0	-14 873	-5 366
Styrehonorar	-102 500	-23 038	-20 141	0	-43 594	-15 727
Revisjonshonorar	-7 355	-1 653	-1 445	0	-3 128	-1 128
Forretningsførerhonorar	-29 995	-6 742	-5 894	0	-12 757	-4 602
Konsulenthonorar	-18 350	-4 124	-3 606	0	-7 804	-2 815
Drift og vedlikehold	-2 048 165	-460 355	-402 466	0	-871 090	-314 254
Forsikringer	-34 806	-7 823	-6 839	0	-14 803	-5 340
Energi/ fyring	-491 490	-110 469	-96 578	0	-209 032	-75 410
Andre driftskostnader	-27 111	-6 094	-5 327	0	-11 530	-4 160
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 794 742</b>	<b>-628 159</b>	<b>-549 169</b>	<b>0</b>	<b>-1 188 612</b>	<b>-428 803</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>135 849</b>	<b>32 903</b>	<b>28 765</b>	<b>12 043</b>	<b>62 259</b>	<b>-122</b>
Finansinntekter		0	0	0	0	0
Finanskostnader	795	179	156	0	338	122
Finanskostnader lån	-99 265	-26 355	-23 041	0	-49 869	0
Finanskostnader lån 0101-0803	-37 379	-6 727	-5 881	-12 043	-12 728	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-135 849</b>	<b>-32 903</b>	<b>-28 765</b>	<b>-12 043</b>	<b>-62 259</b>	<b>122</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avregning eks finansresultat	257 609	56 819	49 733	-12 043	102 720	60 380
<b>BALANSEN</b>						
Anleggsmidler	4 016 978	643 796	562 840	1 152 665	1 218 201	439 477
Omløpsmidler	1 324 074	212 208	185 523	379 941	401 543	144 860
Langsiktig gjeld	4 016 978	643 796	562 840	1 152 665	1 218 201	439 477
Kortsiktig gjeld	1 324 074	212 208	185 523	379 941	401 543	144 860
Egenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Casinetto har fått fritak fra driftskostnadene fra 01.01.15

Alle kostnader og a-konto fra eierne er ihht den nye brøken.

Balansepostene er fordelt etter sameiebrøken jf. vedtekter § 2 da det er den man hefter for utad.

**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG**  
**ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innbetalinger	2	2 715 396	2 233 600	3 200 000	3 027 000
Andre inntekter	3	215 195	168 630	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 930 591</b>	<b>2 402 230</b>	<b>3 200 000</b>	<b>3 027 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 970	-108 081	-117 000	-15 000
Styrehonorar	5	-102 500	-100 000	-100 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-7 355	-6 250	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-29 995	-29 120	-32 000	-31 000
Konsulenthonorar	7	-18 350	-169 821	-110 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 048 165	-1 273 189	-1 550 000	-1 480 000
Forsikringer		-34 805	-33 360	-35 000	-37 000
Energi/fyring		-491 490	-458 817	-400 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-27 111	-11 366	-12 000	-25 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 794 742</b>	<b>-2 190 004</b>	<b>-2 362 000</b>	<b>-2 248 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>135 849</b>	<b>212 226</b>	<b>838 000</b>	<b>779 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	795	2 497	0	0
Finanskostnader	11	-136 644	-214 723	-195 000	-102 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-135 849</b>	<b>-212 226</b>	<b>-195 000</b>	<b>-102 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>643 000</b>	<b>677 000</b>

**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG  
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	4 016 978	6 572 282
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 016 978</b>	<b>6 572 282</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		896 500	0
Kortsiktige fordringer	13	426 779	36 325
Driftskonto OBOS-banken		437	151 599
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 642
Sparekonto OBOS-banken		358	221 964
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 324 074</b>	<b>411 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 341 052</b>	<b>6 983 812</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 016 979	6 572 282
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 016 979</b>	<b>6 572 282</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		389 888	171 501
Skyldige offentlige avgifter	15	316	3 791
Påløpte renter		583	17 995
Påløpte avdrag		34 547	52 351
Annen kortsiktig gjeld	16	898 739	165 892
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 324 073</b>	<b>411 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 341 052</b>	<b>6 983 812</b>

# Årsberetning 2018 - Skøyen Terrasse Boligsameie

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

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Getz Halstvedt  
Styremedlem, Hans Joachim Motzfeldt  
Styremedlem, Johan William Sverdrup  
Varamedlem, Annebeth Andersen Johansen  
Varamedlem, Jan H. Wessel  
Varamedlem, Jannecke Nordskog

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av ingen 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 ingen 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/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 i forhold til å ivareta en sikker drift i STB. Samtidig som vi er opptatt av å ivareta sikkerheten i forhold til alle beboerne, ansatte og innleide.

## Ansatte

De ansatte trives med å jobbe hos oss. Vi har jevnlig dialog for at de skal ha en god arbeidsplass som ivaretar trivselen, sikkerheten og tilrettelegging av arbeidsutstyr.

I forbindelsen med rehabiliteringen av garasjelegget vil de få bedre sanitære forhold. Det ene rommet vil bli avsatt til Fatima, slik at hun kan ha sitt utstyr på et lukket rom. Ved flere anledninger har det forsvunnet kluter og annet renholdsutstyr fra trallen i garasjen. Dette er utstyr som ikke skal brukes av seksjonseierne.

### **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. Lamper skal kun monteres av STB sine leverandører av elektrisk arbeid og bestilles via styret.

Det skal ikke henstilles sko, søppel eller paraplyer i oppgangene. Seksjonseierne må støvsuge mattene foran leilighetsdørene, for at vasking skal kunne utføres under mattene.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt styremøter, noen arbeidsmøter og løpende mailkorrespondanse. I gjennomsnitt har det blitt avholdt ett møte per uke mens prosjektet er i gang. Spesielt har det vært fokus på ha jevnlig møter med Selvaag Prosjekt AS som totalentreprenør for å følge opp vedlikeholdsprosjektet,

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

### Vedlikeholdsprosjekt

#### **ØKONOMISK STATUS (budsjett ved oppstart / prognose under prosjektet)**

RIGG OG DRIFT (856 176 / 485 486)

RAPPORTER (218 500 / 260 611)

BETONGREHABILITERING TERRASSER, BALKONGER OG UTEBODER (10 640 000 / 10 770 248)

BETONGREHABILITERING GARASJEANLEGG (3 800 000 / 1 899 881)

OVERLYS OG RØYKGASSLUKER I TRAPPEROM (389 500 / 401 280)

GAVLFASADER - TEGLFORBLENDING – SLUTTAVREGNET (5 035 000 / 4 020 754)

VINDUER PÅ GAVLER (1 900 000 / 2 488 666)

HEISANLEGG (9 690 000 / 8 758 763)

BYGGEPLASSADMINISTRASJON (591 211 / 1 296 474)

PROSJEKTERINGSKOSTNADER INKL. PÅSLAG, EKSTERNT (62 500 / 39 740)

PROSJEKTERINGSKOSTNADER, SELVAAG PROSJEKT (157 500 / 204 437)

SUM TOTALT (33 340 386 / 30 626 340)

#### **BETONGREHABILITERING TERRASSER, BALKONGER OG UTEBODER**

Arbeidet er pågående. Balkongfasaden på nr. 30, 31, 37 og 38 er gjennomført. Per årsslutt pågikk arbeidet med nr. 39 og 40, mens stillas var satt opp på nr. 34-36. Gjenstående arbeid per årsslutt er balkongfasaden på nr. 34-36 og 32-33 samt alle terrassefasadene.

#### **BETONGREHABILITERING GARASJEANLEGG**

Arbeidet er pågående. Per årsslutt er trinn 1 gjennomført og trinn 2-4 skal utføres frem mot 14. april 2019. I arbeidet er det avdekket at elektrisk ledningsnett ikke var mulig å beholde. Utskiftingsarbeidet med gammelt nett er beskrevet nærmere under punktet løpende vedlikehold.

## OVERLYS OG RØYKGASSLUKER I TRAPPEROM

Tiltakene er gjennomført og sluttavregnet.

## GAVLFASADER - TEGLFORBLENDING

Tiltaket er gjennomført og sluttavregnet.

## VINDUER PÅ GAVLER

Entreprenør for utskifting av vinduene er valgt, informasjon om gjennomføring av tiltaket sendes ut vår 2019 til berørte beboere som har leilighet ut mot gavlside.

## HEISANLEGG

Det er valgt heisleverandør og det kommer frem av tilbudet at kostnaden med utskifting av alle heisene, blir lavere enn budsjettet. Det er ikke avgjort når utskiftingen av heisene skal foregå. Arbeidet vil bli varslet i god tid før oppstart da dette har betydning for mange, spesielt de som er avhengige av at heisen fungerer.

## Løpende vedlikehold i 2018

Knyttet til rehabiliteringsprosjektet har det oppstått behov for å gjennomføre ikke planlagte utbedringer og utskiftninger av forskjellig art.

## Garasje

Det har tidligere kommet flere kommentarer/spørsmål fra seksjoner rett over garasjeanlegget om isolasjonen og huller i denne, da det er gulvkaldt i leilighetene. Når først garasjene skulle rehabiliteres på all betong, ble det valgt å bytte himling og isolasjon samtidig. Det var ikke mulig å beholde gammel himling, da denne var skadet mange steder og måtte byttes samtidig med isolasjonen. Det er også montert LED-lamper som tilfredsstillers dagens krav til lysstyrke, og som bruker vesentlig mindre strøm. Dessuten sparer vi også strøm på sensorstyringen som sørger for at lysene ikke står på når det ikke er noen bevegelse i rommet.

Overdekkingen av rørgaten etter krysset opp mot 32/33 har betongelementer som er i ferd med å gå i oppløsning. Her må vi finne en løsning for å sikre at ingen personer eller kjøretøy blir skadet i løpet av 2019.

Oppgradering av toalett og vaskerom. Dette er en nødvendig kostnad i prosjektet ettersom det er krav om 2 toaletter til arbeiderne. I stedet for å leie flere brakker som hadde tatt enda mer plass i fellesarealet gir dette også merverdi etter prosjektet, bl.a. toaletter til bruk for besøkende arbeidere/håndverkere og som reserve for seksjonseiere, eget vaskerom for renholder med dusj, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask m.m.

Rørlegger: Når himlingen først ble demontert, var det naturlig å bytte rørene som går til alle bygningene. Rørene er fra byggeåret, og har flere steder vært modne for utskiftning. Dette er den del av rørene som leder vann fra inntaket i varmesentralen til stigerørene, og som det tidligere er vedtatt å bytte ut. Arbeidet med bytting av rør i himlingen i garasjen har gått parallelt med betongrehabiliteringen i garasjen, og dette gjør at sameiet ikke trenger å ta ned himling eller isolasjon for å arbeide med rørene i nær fremtid. Videre er det redusert risiko for lekkasje over ny isolasjon og himling.

Elektriker: Det elektriske ledningsnettets var dessverre vesentlig dårligere enn forventet i garasjen, lamper var ikke støtsikre, ledninger viste varmgang, og det var koblet for mange kontakter og lamper på flere av kursene/sikringene. Av hensyn til brannsikkerhet og som et strømsparende tiltak blir det montert LED-lamper i bodene og noen stikk i fellesarealet for å dekke løpende behov for strøm.

#### Fasade (terrasser og balkonger)

Det har dessverre vært betydelige skader på rekkverk og boder på balkonger. Dette har medført en del kostnader sameiet kunne unngått ved bl.a. regelmessig vask og vedlikehold. Dette har medført at alle rekkverk byttes, slik at de både blir sikre i utførelse og montering, og tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav til høyde. Treverk på vegger og boder byttes kun når det er skadet, men alt vaskes og males slik at forfall blir stoppet. Forhåpentlig kan treverket vare mange år til med riktig vedlikehold.

#### Uteareal

Drenering - lekkasje til garasje måtte tettes, på nordre hjørne av nr. 38 ved nedgangen til garasjen. Flere lekkasjer må sjekkes i 2019, det er observert vannlekkasjer til garasjen ved vestveggen til nr. 33, nordveggen på nr. 39, nær forrige lekkasje nord for nr. 38 og ved krysset utenfor varmesentralen.

Utearealet settes tilbake så godt som mulig etter at vedlikeholdsprosjektet avsluttes i løpet av 2019. Midlertidige parkeringsplasser tilbakestilles til plen, osv.

Styret vil foreslå at det velges en komite som kan arbeide videre med en grøntplan, samt med lekeapparater og annet uteområde. Dette vil bli fremmet som egen sak for årsmøtet.

#### Heiser

I løpet av året har det vært nødvendig med reparasjoner av heiser for 110 624 kr mot en total servicekostnad på 126 504 kr, dette blir nær en dobling av kostnaden til vedlikehold av heiser. Det har vært forholdsvis mange driftsstopp på flere av heisene og utover de gangene servicepersonell har vært nødvendig for å få heis i gang har det vært mange utløsninger av sikringene hvor vaktmester eller styret har satt i gang heisene.

#### Vannrør - stigerør, radiatorer o.l.

Statusen for stigerør er uforandret siden 2017. Tilstanden på stigerørene er fortsatt

vurdert til akseptabel, og en fullstendig utskiftning av stigerør er 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 og stigerør byttes fortløpende i oppganger når en eller flere seksjonseiere varsler at de oppgraderer sine bad eller kjøkken. Det er skiftet stigerør i 2 oppganger og arbeidet er startet på en tredje oppgang i desember.

Gamle lukkede vannsystemer som radiatoranlegg kan ruste eller skades av for lav pH. Styret har fått utført en væskeanalyse og funnet at radiatoranlegget har anbefalte verdier for pH, kobber og jern. Det er noe partikler som sirkulerer med vannet, og som over tid kan slite på systemet samt danne belegg i systemet, noe som reduserer varme ut i leilighetene. Styret vurderer om det er behov for engangs rens, renseanlegg eller andre tiltak for å ivareta radiatoranlegget - dette er foreløpig ikke prioritert å utbedre.

#### Ladeplass EL-biler og hybrider

Det er bestilt en «smart-boks» som fordeler den elektriske strømmen til laderne for EL-biler og hybrider samt for Saltoladerne tidligere styret har valgt. Dette fører til at flere kan lade sitt kjøretøy uten at vi foreløpig trenger å øke strømtilførselen til garasjen.

I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet ble det demonstrert en ladeløsning som muligens er bedre for oss som sameie enn løsningen vi har i dag, med i fremtiden potensielt mange som ønsker å lade kjøretøy og med begrenset kapasitet på tilgjengelig strøm. Det blir i så fall en investering og vesentlig omlegging av systemet sameiet må gjøre. Utredning om dette, og som kan være en bedre løsning for sameiet, vil styret senere komme tilbake til.

#### Driftsmidler og verktøy/hjelpemidler for ansatte

Traktoren som har hatt en lang og god tjenestetid i sameiet, har hatt driftsproblemer flere ganger i 2017 og i inngangen til 2018 brøt den til slutt sammen. Etter å ha overveid flere løsninger ble det valgt å anskaffe en brukt «Wille» traktor, tilsvarende Hoffsgrenda Borettslag, og som de har gode erfaringer med. Vårt sameie og Hoffsgrenda har også et samarbeid mellom vaktmesterne som nå gjøres lettere ved at vi også kan dele på utstyr.

#### 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.

Det har vært flere driftsopphold, søppel bygger seg opp og lager propper i rørene, igjennom 2018 som har ført til økte kostnader til manuell tømning av rør. Søppelsugets driftspartner har gjort noen tiltak for å forhindre flere propper i slutten av 2018 og effekten av dette gjenstår å undersøke i 2019.

#### 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 tradisjonell julegrantenning selv om den nesten regnet bort.

I 2019 håper vi å ha flere arrangementer og styret foreslår å opprette en komite som kan ta initiativ til sosiale aktiviteter sameiet ønsker å avholde. Dette presenteres som en

egen sak.

#### Økonomi

Sameiet har et negativt årsresultat på -10 841 328 kr, dette er dekket inn med låneopptak. For å holde rentekostnadene minst mulig er det bare lånt det beløpet sameiet trenger for å finansiere foreløpig fakturerte arbeider.

Underskuddet består av kostnader som gjelder rehabiliteringsprosjektet og er belastet med totalt 12 870 665 kr fordelt på 12 688 311 kr på konto 6605 Vedlikehold fellesanlegg og 182 354 kr på konto 6730 Teknisk honorar.

Lønnskostnader er 175 000 lavere enn budsjettet ettersom vaktmester er brukt mindre til ekstra arbeid og energikostnader er 150 000 høyere enn budsjettet.

#### Annen informasjon

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2019

# VEDTEKTER

for

Skøyen Terrasse Boligsameie

Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på årsmøte den 9. april 2002, med endring av 23.april 2018

## § 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 seksjoneringsøknad datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene gjelder lov nr 65 av 16.juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke *i samsvar med lovens bestemmelser* 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 årsmøtet, jf § 2-7.

**§1-3 Den enkelte 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 seksjonseierbrøken i henhold til seksjoneringsøknaden. 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 selvbærende del av bygningen utenfor balkongdøren, uavhengig av balkongens størrelse.

Den enkelte 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 seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis seksjonseieren ønsker å foreta:

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

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.*

**§1-4 Sameiet har panterett** i hver seksjon i samsvar med eierseksjonsloven §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 årsmøter og styremøter**

### **§2-1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet**

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært årsmøte senest 2 måneder før **og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.**

Styret innkaller skriftlig til det med minst åtte - og høyst tjue 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 og revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på 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 årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

**§2-2 Ekstraordinært årsmøte** kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis 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. 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 årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

**§2-4 Seksjonseieren har rett** til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

**§2-5 På ordinært 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 Årsmøtet skal ledes** av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

## §2-7 Stemmeregler

### Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

## §2-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

**§2-10 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 årsmøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et årsmøte, velger 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 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 tjenestetidens.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært 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 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfellet.

#### **§ 3-2 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Signaturrett foreligger styreleder og ett medlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

**§3-3 Styret har ikke anledning** til å oppta lån eller pantsette felles eiendom. Styret kan gi en 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 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 2-7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **§3-6 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

### § 3-7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

### §3-8 Inhabilitet

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

**§3-9 Styret skal sørge for** ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

### § 4 Vedlikeholdsansvar

#### § 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karm
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og heller ikke vedlikehold av byggets flater mot fri luft som utvendige vegg-, dør- og vindusflater, samt terrasser og balkonger, utover det som er nevnt her.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### **§ 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

#### **§ 4-3 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 4-2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

#### **§ 4-4 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke

erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **§ 4-5 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte seksjonseier** Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget.

##### **§ 4-6 Identifikasjonsregel**

Seksjonseieren har ansvaret for handlinger eller unnlaterer gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av seksjonseierens husstand.
3. en seksjonseiers leieboer, jf punktene 1 og 2.
4. tidligere seksjonseiere, jf punktene 1 – 3

##### **§ 4-7 Skader som dekkes av forsikring:**

Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, men ikke mer enn én egenandel pr løpende 12 måneders periode.

##### **§ 4-8 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.

##### **§ 4-9 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.

##### **§ 4-10 Byggets bærende konstruksjoner**

Sameiet har ansvar for

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

Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

##### **§ 4-11 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 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.

#### **§ 4-12 Elektrisk anlegg**

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

#### **§ 4-13 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.

#### **§ 4-14 Ansvarsfordeling av røranlegg**

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

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. Seksjonseieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

#### **§4-15 Annen bygnings skade**

Innenfor seksjonen er 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 forsikrings sak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

#### **§4-16 Foreldelse**

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 skadevolder**

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

## **§ 6 Fordeling av sameiets utgifter**

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

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