

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 27.april 2017 kl. 18.30 på Skøyen Aktivitetssenter, Skøyen Terrasse 1

Saksliste

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 saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

- 2.1. Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2. Godkjenning av årsregnskapet

3. Godtgjørelse til styret

4. Orientering om budsjett

5. Andre saker

- 5.1. Bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG
- 5.2. Installasjon av nye stigerør og rør i leilighetene
- 5.3. Styret foreslår endringer i vedtektene
- 5.4. Forslag fra seksjonseiere i Skøyen terrasse 30 - Vurdere tiltak for kostnadsreduksjon
- 5.5. Forslag fra seksjonseier Hans Brattestå – Endring av vedtekter **§2-7 Stemmereglene**

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 valgkomité.

Oslo 11.april 2017

Skøyen Terrasse Boligsameie

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 27.april 2017:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2016 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2016 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2016, som viser et overskudd på kr. 3 431 345,- anbefales godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på årsmøtet.

4. Orientering om budsjett

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

Budsjettet anbefales tatt til orientering.

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon for vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Sameiermøtet vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

5.2 Installasjon av nye stigerør og rør i leilighetene

Det har vært jobbet med å skifte kaldt- og varmtvanns stigerør. Stigerørene går vertikalt mellom etasjene frem til stoppekranene i hver leilighet. Når noen har totalrenovert bad og kjøkken har Sameiet benyttet anledningen til å installere nye stigerør. Styret hadde håpet at sameierne parallelt ville benytte anledningen til å skifte rørene i egne seksjoner. Det har ikke skjedd. Sannsynligvis har ikke

incitamentet vært klart nok definert fra styrets side. Styret fremmer derfor en plan for Årsmøtet som det må tas stilling til.

Styret er av den oppfatning at rørene i den enkelte leilighet må skiftes parallelt med stigerørene om sameiet skal få full effekt av fornyelsen. I de fleste tilfellene oppstår lekkasjene i leilighetene hvor rørene for lengst er utdatert. Skiftes ikke rørene i leilighetene ut, vil konsekvensen bli at vårt forsikringsselskap en dag vil nekte å betale skaden eller sette egenandelen til kr. 50 000.- som Gjensidige nylig forlangte i Gullkroken 9.

Noen har allerede fornyet alle rør i sin leilighet. Noen planlegger å gjøre det, mens enkelte skyver det foran seg. Skal alle pålegges å gjennomføre utskiftning av rørene i leilighetene må det foreligge et fornuftig og fleksibelt tilbud som dekker de flestes behov. Styret søker en løsning som også økonomisk bør være overkommelig for våre sameiere som ikke er forberedt på rørfornyelser.

Hva vil det koste:

Rehabilitering av gjenværende stigerør er beregnet til ca. kr. 2 355 000.-. Dette er sameiets ansvar. Kostnadene bundet til den enkelte leilighets rehabilitering vil variere sterkt. Styret vil utarbeide et lavkostestimert som vil være veiledende. Man må påregne omkostninger som følger for rør i åpen løsning:

Midtleiligheter kr. 20 000.- til 30 000.-.

Andre (gjennomgående leiligheter) kr. 30 000 til 40.000.-.

Forutsetningen for ovenstående prisanslag er at lokaliseringen av rørene ikke er endret fra opprinnelig utgangspunkt og at det godtas åpen løsning. Åpen løsning betyr at rørene ikke legges i vegg, men monteres utenpå vegg. Dette gjør seg spesielt gjeldende på bad (se bildet under). I kjøkken vil jo de fleste rør være skjult i skap og lignende.



Renovering i leilighetene vil kunne starte umiddelbart etter at stigerørene er skiftet. 30 til 40 dager før arbeidet starter utarbeides en egen plan for hver leilighet som er knyttet til den oppgang der stigerør skal skiftes. Planen for fremdriften vil vises på en tidslinje hvor oppgangene er milepæler.

Avviker røropplegget i seksjonen fra det originale vil prisjustering forekomme. Arbeidet vil bli planlagt slik at den enkelte sameier kan velge den løsningen som passer best. Ønsker en sameier å rehabilitere hele badet eller å legge rørene skjult vil utførende eller alternativ rørlegger gi tilbud på jobben. Stigerørene vil bli skiftet etter planen.

De seksjonseiere som allerede har renoverert røropplegget blir ikke berørt utover å måtte gi tilgang til sine bad for å knytte rørene i seksjon til stigerørene.

I 34, 35 og 36 blokken ser vi en mulighet for å løse et problem. Vanntilførselen til stigerørene i 34, 35 og 36 ligger utilgjengelige under bygningsmassen midtveis, langsetter bygget. Skade på disse rørene vil medføre mye arbeid og uforholdsmessig høye omkostninger og lange opphold uten vann i alle leilighetene. Det er kun praktisk adgang til disse rørene gjennom gulvet i leilighetene i 1. etasje. Det eneste alternativ for en varig løsning blir å føre rørene gjennom leilighetene i første etasje. I tett samarbeid med eierne av de berørte leiligheter vil man søke en optimal løsning.

Det er laget en tidsplan som viser når det planlegges å bytte stigerørene i oppgangene. Seksjonseierne i hver oppgang må ha klarlagt hvilken løsning de ønsker for sin leilighet senest 30 til 40 dager før arbeidet starter i hver enkelt oppgang.

Årsmøtet må gi sin tilslutning til at seksjonseiere blir pålagt å medvirke til gjennomføringen av foreliggende plan om det skal ha noen hensikt å skifte stigerørene og at arbeidet kan gjennomføres mest mulig effektivt for hele sameiet. Styret vil arbeide med detaljene i planen utover høsten og regner med at arbeidet kan gjennomføres i budsjettåret 2018.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir sin tilslutning til styrets forslag om at eier/e av leiligheter som ikke har byttet ut originale rør må gjøre dette parallelt med at Sameiet skifter til nye stigerør for kaldt og varmt vann. De seksjonseiere som ikke ønsker spesifikke løsninger må godta løsningen med åpne rør innen rammen av fastsatt prisklasse for leiligheten

ved oppstart av arbeidet. Sameierne pålegges aktivt å medvirke til god gjennomføring av rørskifte i leilighetene.

5.3 Styret foreslår endringer i vedtektene

For at sameierne skal kunne motta innkallingen til årsmøtene i rimelig tid før møtedato foreslår Styret at varsling av årsmøte økes fra 1 til 2 måneder og at innsendelse av forslag til behandling på årsmøte endres fra 21 dager til 30 dager. Oppnås 2/3 flertall for forslaget vil vedtektenes § 2-1 bli som følger:

§ 2-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært sameiermøte (årsmøte) senest **2 måneder før.**

Styret innkaller skriftlig til det med minst 8- åtte – og høyst 20 – 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 med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 30 – tretti – 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 har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

5.4 Forslag fra seksjonseiere i Skøyen terrasse 30 - Vurdere tiltak for kostnadsreduksjon

Forslag fra seksjonseierne følger vedlagt på side 32.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at forslaget er for generelt og ikke tjener hensikten. I hovedsak er STBs vaktmestertjenester i varetatt av ansatt personell og følgelig ikke er gjenstand for forhandlinger. Vaktmester vil gå i pensjon i april 2018 og innen da må styret ta stilling til alternative løsninger. Vedlikeholdsavtale av økonomisk betydning er knyttet til heiser. Styret foreslår at Årsmøtet avviser forslaget da det

generelt er styrets oppgave å drifte Sameie så økonomisk som mulig med hensyntagende til helse, miljø og sikkerhet.

5.5 Forslag fra seksjonseier Hans Brattestå – Endring av vedtekter §2-7 Stemmeregler
Forslag fra seksjonseier følger vedlagt på side 33.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at det ikke er 100% avklart om sameiermøte med 2/3 av stemmene kan endre et stemmekrav basert på 100% enighet. Eierskapsloven ble oppmyket i 1999 (?), men om grunnlovsbestemmelsen om at ingen lov skal ha tilbakevirkende kraft, kommer inn i bildet er ennå ikke avklart i forhold til boligsameier. Styret foreslår at forslagstiller trekker forslaget og henstiller til styret om å utrede saken og eventuelt fremme den til neste Årsmøte.

6. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på årsmøtet.

- 5.1. Valg av leder.
- 5.2. Valg av 1 medlem til styret.
- 5.3. Valg av 1 varamedlem til styret.
- 5.4. Valg av valgkomité.

Skøyen Terrasse Boligsameie ÅRSMELDING 2016

Styret har etter sameiermøte 2016 bestått av følgende representanter:

Navn	Adresse
Leder Per Randby,	Skøyen Terrasse 33, 0276 Oslo
Styremedlem Hans Joachim Motzfeldt, Styremedlem Tore Strand,	Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo
Varamedlem Jan Wessel,	Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo
Varamedlem Regina Syse Vandraas,	Skøyen Terrasse 30, 0276 Oslo
Varamedlem Eli Toftemo,	Skøyen Terrasse 31, 0276 Oslo

Styreleder er Sameiets representant i Skøyen Vest Sjøpelsug og forsikringskontakt.

Sameiets styre består av 3 menn. Varamedlemmene til styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Sameiet har 1 vaktmester ansatt i full stilling og 1 renholder ansatt på deltid som tilsvarer 1,44 ansatte.

Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter

6 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Fremleie

Totalt 7 leiligheter var fremleid pr 31.12.2016.

Juridiske sameiere

Selskapet har pr. 31.12.2016 ingen juridiske sameiere.

Virksomhetens art

Sameiet 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. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 979 118 279. Det er 114 leiligheter og ingen næringslokaler i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBLs, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo (besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium).

Arbeidsgiveransvar

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring..

Polisenummer: SP 5869104. Forsikringssum er kr. 555 755 000,-.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Arets årsregnskap viser et overskudd med kr. 3 431345,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer, samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at **alle** inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt, som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 4 styremøter og flere arbeidsmøter. I perioden er det, utover ordinært styrehonorar, ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styret har arbeidet med følgende saker i året som gikk:

Teglvegger

Arbeidet med nordveggene ble avsluttet ultimo juni 2016. De nye veggene er konstruert etter gjeldende forskrifter. Bedre isolering gir mindre varmetap. Rustfrie fester sikrer stabiliteten. I dagens forskrifter er det også forsterket hensyntagende til begrensning av ild mellom seksjonene i tilfelle brann.

Stigerør

Stigerør for varmt/kaldt vann ble ikke skiftet i løpet av året. I denne forbindelse vises det til Styrets forslag om rehabilitering av kaldt- og varmtvannsrør i Sameiet.

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.

Fellesområdet

Det ble satt opp gjerde langs øvre gjesteparkeringsplass. I alle år har det vært tråkk i busker, over rullesteiner og kjettingsperrer. Tiltak som skulle hindre fremmedbrukere av gjesteparkeringsplassen å ta veien gjennom beplantet område. Det er nå håp om at denne delen av Sameiets område skal fremstå ryddig, når beplantning igjen dekker sårene i hekken.

Forbruk av strøm fra fellesanlegget

Nye instruksjoner for uttak av strøm fra Fellesanlegget ble ingen prioritert oppgave i 2016. Styret vil foreta en avlesning av målerne som er tilknyttet EL-biler i løpet av 1ste kvartal 2017.

Heisene

Det har ikke vært noen store tekniske problemer med heisene i løpet av året. Heiskontrollen hadde ingen vesentlige bemerkninger til heisene.

Gjennomgang av bygningsmassen

Selvaag Prosjekt AS har gitt oss et tilbud på komplett renovering av garasjeanlegget. Det innhentes alternative tilbud.

Lys i akebakken

Hoffsgrenda, initiativtager til prosjektet, har ikke meddelt om fremdrift i prosjektet.

www.skoyenterr.com

Hjemmesiden bør benyttes av langt flere enn dem som har registrert seg pr. dags dato.

Månedlig container

Det har fungert bra med containerutsetting over 2 dager. Fra tirsdag 7.2. 2017 kommer månedscontaineren første tirsdag i måneden.

Fjerning av fliser fra balkonger

Det har ikke vært fjernet fliser på balkonger i løpet av året. Det har vært arbeidet med å knytte til oss en entreprenør som kan tilby sameiere som må fjerne flisene på balkongene en hyggelig pris. Det er i Sameiets interesse at flest mulige **fjerner** flisene og etterlater seg et dekke som Sameiet kan overta ansvaret for i fremtiden. Det blir uforholdsmessig store betongskader, når flislagte balkongdekker ikke vedlikeholdes tilstrekkelig.

Våre vedtekter må overholdes

Det ansees som grovt brudd på våre vedtekter om man unnlater å forelegge vedtektsbestemte saker for Årsmøte. Fasadeendring skal til behandling i årsmøte. Styret har bedt en sameier som har gjort inngrep i fasaden om å reversere skaden. Samme sameier forvoldte store problemer ved å koble inn et tørkestativ på sentralvarmeanlegget i fyringssesongen. Det må understrekes viktigheten av å forholde seg til vedtektene og ikke foreta seg noe med det som i vedtektene defineres som sameiets ansvar.

Skøyen Vest Sjøpelsug

Situasjonen er fortsatt uklar. Fortsatt er Casinetto koblet fra suget. Følgelig blir boliglaget ikke belastet med driftsutgifter. Det er ikke noen endring i eierstatus. Ved inngangen til 2017 ble det engasjert jurister for å utrede saken. I skrivende øyeblikk synes partene å kunne enes.

Dugnad I Fellesarrangementer

Det var godt oppmøte på dugnaden som ble avviklet som vanlig før 17. mai.

Tenningen av juletreet i Atriet ble en høytidsstemt stund første søndag i advent. Man gikk rundt juletreet og Peik musikkorps spilte. Det var gløgg, boller og brus til alle.

Økonomi

Med en egenkapital på kr. 3 898 640 og felleskostnader som på noe sikt gir oss anledning til å foreta noen tyngre investeringer, vil fellesutgiftene ikke bli økt pr. 1. juli. Årets prosjekt er konsentrert rundt gjenstående teglvegger i 39,37 og 30.

Oslo, 31.03.2017

Per Randby /s/
Styreleder

Tore Strand /s/
Styremedlem

Hans Joachim Motzfeldt /s/
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skøyen Terrasse Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 31. mars 2017
BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2016 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 531 069	7 049 198	10 351 000	7 576 000
Sum leieinntekt		10 531 069	7 049 198	10 351 000	7 576 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 812	0	0	0
Sum annen inntekt		2 812	0	0	0
Sum inntekt		10 533 881	7 049 198	10 351 000	7 576 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	870 938	908 769	811 000	822 000
Styrehonorar	3	176 000	176 000	176 000	176 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	17 600	17 600	18 000	18 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	982 809	825 959	850 000	840 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	127 421	147 678	236 000	130 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	825 552	891 275	1 020 000	1 026 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	53 935	81 561	61 000	59 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 847 603	3 572 675	4 049 000	2 940 000
Revisjonshonorar	9	10 250	9 913	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		132 894	132 205	133 000	136 000
Annet honorar	10	71 644	168 553	210 000	85 000
Kontorkostnad		21 205	22 028	21 000	23 000
TV/bredbånd		481 502	473 978	497 000	496 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		113 763	19 028	20 000	18 000
Kontingenter og gaver		4 406	2 553	3 000	2 000
Forsikringer		382 140	310 727	378 000	398 000
Annen kostnad	11	10 462	12 027	16 000	14 000
Sum kostnad		7 130 124	7 772 528	8 509 000	7 193 000
Driftsresultat		3 403 757	-723 330	1 842 000	383 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 899	25 929	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	12	702	2 058	0	0
Rentekostnad		14	0	0	0
Netto finansposter		-27 588	-27 987	0	0
Årsresultat		3 431 345	-695 343	1 842 000	383 000
Overført sameiekapital		3 431 345	-695 343	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 431 345	-695 343	0	0

Balanse 2016 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	12	835 484	1 130 192
Andre driftsmidler	13	56 667	74 267
Sum anleggsmidler		892 151	1 204 459
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 900
Andre kortsiktige fordringer	14	118 817	208 530
Forskuddsbetalte kostnader		546 345	124 411
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 030 100	1 896 560
Sum omløpsmidler		4 695 262	2 237 401
SUM EIENDELER		5 587 413	3 441 860

Balanse 2016 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 898 640	467 296
Sum opptjent egenkapital		3 898 640	467 296
Sum egenkapital	16	3 898 640	467 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andel langsiktig gjeld i sameie		835 484	1 130 192
Sum langsiktig gjeld		835 484	1 130 192
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		137 373	249 833
Leverandørgjeld		450 207	1 046 494
Skyldig off. myndigheter		50 235	52 701
Annen kortsiktig gjeld	15	215 473	495 344
Sum kortsiktig gjeld		853 289	1 844 372
Sum gjeld		1 688 773	2 974 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 587 413	3 441 860

Sted: _____

Dato: _____

Per Randby
Styreleder

Hans Joachim Motzfeldt
Styremedlem

Tore Strand
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.

Noter årsregnskap 2016 Skøyen Terrasse Boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 214 952	7 043 198
3602 Kapitalkostnader	3 135 746	0
3617 Tillegg med økning for 2.halvår	180 371	0
3618 Leietillegg strøm	0	6 000
Sum	10 531 069	7 049 198

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2016	2015
3990 Andre driftsinntekter	2 812	0
Sum	2 812	0

Konto 3990 er avregning strøm i garasje og gebyrer for ikke levert avlesning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	524 416	525 131
5102 Overtid fra lønnssystemet	30 492	13 978
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 903	37 881
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	69 000	92 750
5150 Påløpne feriepenger	87 901	91 215
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	118 453	120 948
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 394	12 861
5424 AFP pensjon	2 360	3 296
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	912	1 740
5635 Yrkesskadeforsikring	0	2 836
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-4 211	-4 117
5753 Tjenestepensjon OTP	11 319	10 251
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	176 000	176 000
Sum	1 046 938	1 084 769

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,5

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

Styrehonorar gjelder for perioden 2015-2016 og ble vedtatt i årsmøtet 2016.

Noter årsregnskap 2016 Skøyen Terrasse Boligsameie

Note 4 - Energikostnader

	2016	2015
6200 Strøm- / energikostnader	146 774	132 174
6260 Fjernvarme	836 035	693 784
Sum	982 809	825 959

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2016	2015
6340 Heisalarm	5 880	5 407
6360 Annet renhold	0	7 854
6364 Matteleie	51 697	46 547
6391 Snømåking, strøing	11 481	7 731
6392 Containerleie/tømming	58 363	80 139
Sum	127 421	147 678

Note 6 - Kommunale avgifter

	2016	2015
6320 Sjøpelsug	202 092	263 254
6329 Kommunale avgifter	623 460	628 021
Sum	825 552	891 275

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6500 Verktøy og redskaper	20 574	48 389
6525 IT utstyr	0	6 044
6540 Inventar	8 750	3 675
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 970	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	546	3 112
6552 Driftsmateriell	5 206	14 642
6570 Arbeidstøy	1 116	711
6581 Programvare	6 773	4 989
Sum	53 935	81 561

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	0	9 322
6602 Vedlikehold VVS	42 779	358 388
6603 Vedlikehold elektro	4 245	190 416
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 237	885
6608 Vedlikehold varmeanlegg	4 619	0
6611 Vedlikehold heiser	185 223	264 577
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser	111 196	178 371
6616 Vedlikehold vaskeri	0	6 428
6620 Vedlikehold utstyr	1 079	1 076
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 413	44 840
6630 Egenandel forsikring	6 000	40 350
6641 Malerarbeider	4 137	17 215
6642 Snekkerarbeid	0	4 798
6643 Glassarbeid/Vindu	6 148	0
6644 Fasade/balkonger	2 450 543	1 145 876
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 985	1 199 944
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	7 924
6648 Vedlikehold dører og porter	0	83 151
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	19 116
Sum	2 847 603	3 572 675

Note 9 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	10 250	9 913
Sum	10 250	9 913

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2016	2015
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 663	15 990
6730 Teknisk honorar	54 981	152 563
Sum	71 644	168 553

Note 11 - Andre kostnader

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	5 086	4 937
7719 Møter, div. styret	3 400	5 200
7720 Sameiemøte	1 200	1 000
7770 Betalingskostnader	896	940
7790 Andre kostnader	-119	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	0	-50
Sum	10 462	12 027

Note 12 - 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 13 - 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:	82 600	36 733
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	35 400	21 267
Årets avskrivninger :	11 800	5 800
Anskaffelsesår :	2010	2010
Antatt levetid i år :	10	10

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2016	2015
1542 Mellomregning BBL Finans	44 104	65 059
1565 Avregning Skøyen Vest Sjøppelsug	70 130	140 806
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 583	2 665
Sum	118 817	208 530

Konto 1570 er til gode renter fra BBL Finans AS.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
2937 Påløpte energikostnader	129 720	92 060
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	85 753	89 614
2980 Andre påløpte kostnader	0	313 671
Sum	215 473	495 344

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	467 296	3 431 344	3 898 640
Sum opptjent egenkapital	467 296	3 431 344	3 898 640
Sum egenkapital	467 296	3 431 344	3 898 640

VEDTEKTER

for

Skøyen Terrasse Boligsameie

Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på sameiermøte den 9. april 2002, med endring av 8. april 2003

§ 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 datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene gjelder lov nr 31 av 23. mai 1997 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, jf § 2-7.

§1-3 Den enkelte sameier 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 sameiebrøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen. 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 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 forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis sameieren ønsker å foreta:

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

En sameier 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 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.

§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 og styremøter

§2-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært sameiermøte (årsmøte) senest 1 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 måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 21 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 har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis sameiere 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 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 med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

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

§2-5 På ordinært sameiermøte 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 skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

§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 på sameiermøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§2-10 Sameiermøtet 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.

Bli et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et sameiermøte, velger sameiermøtet 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.

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 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 før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte.

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

§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 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 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.

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

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

§4-1 Identifikasjonsregel

Sameieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av sameierens husstand.
3. en sameiers leieboer, jf punktene 1 og 2.
4. tidligere sameiere, 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 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 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 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 har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

§4-10 Annen bygningskade

Innenfor seksjonen er sameieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 4-4.

Ansaret 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.

§4-11 Foreldelse

Sameieren 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 etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 8. april 2003. Korrigert 25. mars 2009.

1. Farten på tilkjøringsvei og i garasjen må ikke overskride 15 km/t av hensyn til sikkerheten. Motorkjøring på gangveier er kun tillatt ved av - og på - lessing. Bilvask foregår på oppmerket plass utenfor garasjeporten.
2. Sjøppelinnkastene brukes bare til forsvarlig, innpakket søppel. Antennelig avfall, glass og papir må kastes på henviste plasser (miljøstasjoner og containere). Avfall må ikke henstilles i garasje eller på andre steder, men kastes i container som utplasseres ved garasjeutkjørsel den første mandag - onsdag i hver måned året rundt. OBS: Det er kun avfall fra egen boenhet som kan kastes i den månedlige leide container.
3. Mellom klokken 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Høy musikk, bruk av vaskemaskin, høylytt tale på terrasser og oppussing på helligdager må unngås slik at beboere ikke forstyrres.
4. Musikk- og sangundervisning tillates etter avtale med styret og naboer.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
6. Teppebanking fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.
7. Ved bruk av utegrill må det tas hensyn til naboene. Elektrisk – eller gassgrill anbefales.
8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.
9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.
10. Ved vasking av balkong må vannsøl til naboene under unngås. Avløpet fra renne må holdes rent.
11. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.
12. Fuglemating fra terrasse/balkong/uteareal må skje på en slik måte at det ikke fører til mus- og rotteplager.
13. Det henstilles om at framleie av garasjeplass bare skjer til andre beboere innen sameiet.
14. Beboerne plikter å verne om blomster, trær, plener samt ytre anlegg som tilhører sameiet.
15. Henvendelser til styret i saker som anses å ha almen interesse skal skje skriftlig. For øvrig henvises det til oppgangskontakt, vedtekter, oppslag på tavler og www.skoyenterr.com.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

Parkeringsbestemmelser for Skøyen Terrasse Boligsameie

Styrebehandlet mai 2007

På årsmøtet 20. mars 2007 ble det vedtatt at STB skal opprettholde avtalen med Aker P-Drift AS til

kontrakten eventuelt fornyes i 2009. Da vi nå går inn i en "permanent" periode med restriksjoner for gjesteparkeringen og parkering i indre område er det behov for å justere gjeldende praksis ut fra de erfaringer vi har høstet.

Gjesteparkeringsplassene:

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester til beboere i Skøyen Terrasse Boligsameie.

1. Gjester må få utdelt parkeringskort av beboer som skal besøkes. Familie og gjester som kommer på besøk regelmessig bør gis ett kort som kan oppbevares i bilen. Parkeringskortet må plasseres i frontruten så det er lett å observere av parkeringsvaktene. Ved å legge kortet i frontruten innen 10 minutter etter parkering vil man være garantert avgiftsfri parkering.
 2. Biler med handicapmerking kan parkere fritt (uten parkeringskort).
 3. Det er kun tillatt å stå på merkede plasser
 4. Forventer man mange gjester til en bestemt begivenhet kan du kontakte Oppgangkontakten og få utlevert parkeringslapper som må fylles ut med dato fra og til og signeres. Fra vil være dato for ankomst og til dato for neste dag (dersom gjestene ikke ønsker å kjøre hjem etter festen). For å være gyldige må lappene stemples med sameiets stempel. Lappene kan sendes ut sammen med en eventuell innbydelse eller deles ut ved gjestens ankomst.
 5. Langtidsgjester kan få utlevert parkeringstillatelse for inntil 14 dager. Utstedes av styret.
 6. Ved visning av leilighet må du i god tid kontakte styret om visningstidene så besøkende kan parkere uten parkeringskort fra 1 time før og til 1 time etter visningstiden.
 7. Klagesaker som meddeles styret senere enn 6 dager etter illeggelse av kontrollavgift blir ikke vurdert.
- Aker P-drift AS behandler ikke klagesaker som gjelder parkering i STBs område. Det er kun styret i Skøyen Terrasse Boligsameie som kan medvirke til at kontrollavgiften slettes.

Håndverkere og vareleveranser:

Vareleveranser er sjelden et problem, fordi biler kjører frem til inngangen og lesser av og kjører igjen.

Håndverkere er noe annet. De hevder at de er avhengig av å hente verktøy etc. Følgene regler må anvendes:

1. Håndverkere skal lesse og laste sine biler fra garasjeplan hvor det er heis. De kan også parkere utenfor dørene i garasjen dersom dette ikke er til hinder for andre parkeringsplasser. Må de parkere i atriet så må det utstedes parkeringslapper og det må anvises plass øverst i atriet – enten ved nr. 36 eller utenfor nr 39. Dette for å unngå at adkomstveier sperres.
2. Vaktmester /oppgangskontakter utsteder parkeringslapper til håndverkere og eventuelt varebiler. Håndverkere som blir i området over tid må ha parkeringslapp påført seksjonsnummeret til den leilighet det jobbes i enten bilen blir hensatt i garasjen, på gjesteparkeringen eller i atriet.

Sak fra beboere i Skøyen terrasse 30.

Saksfremlegg til ordinært årsmøte i STB 27. april 2017:

På grunn av aldrende boligmasse er det forventet økt vedlikehold i årene som kommer. Dette vil sannsynligvis øke allerede høye fellesutgifter i sameiet, og det blir derfor viktig å prioritere tiltak som kan sikre økonomien i STB best mulig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i STB 27.04.2017 ber styret om å vurdere tiltak for kostnadsreduksjoner i driften av sameiet, herunder reforhandlinger av vedlikeholdsavtaler og vaktmestertjeneste til en lavere kostnad enn i dag. Denne gjennomgangen bes utført i løpet av 2017.

Oslo, 4. april 2017



Renée Ragle



for Håkon Lepsøy (fullmakt)



Kai Offergaard



Even Enge



Hanne Førli



For B. Dalaker: 
Berta Dalaker *sign.*

Berta Dalaker

Hans Brattestå
Skøyen terrasse 38
Seksjon 43

Til

Sameiermøte i Skøyen terrasse Boligsameie

FORSLAG TIL BEHANDLING I STBs SAMEIERMØTE 27. APRIL 2017

Vedtekter for Skøyen Terrasse Boligsameie § 2-7 (stemmereglene på sameiermøte), sier følgende (pkt. 2):

«Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer for salg eller bortfeste av deler av eiendommen.» (min understrekning).

Dette er en ganske rigid bestemmelse når det gjelder mindre endringer i sameiets eiendomsforhold. Dette kom også klart til uttrykk ved styrets velbegrunnede ønske om salg av en mindre flik av sameiets eiendom ved oppkjøringen til sameiet fra Nedre Skøyenvei. Salget ble stanset fordi to(?) sameiere gikk imot på sameiermøtet. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) har da også mindre strenge regler på dette punkt. Eierseksjonslovens § 30, andre ledd, bokstav c) bestemmer således at det for vedtak om «salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,» kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Videre bestemmer § 30, tredje ledd, i eierseksjonsloven følgende:

«Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.» (mine understrekninger).

Under henvisning til ovennevnte fremmer jeg følgende **forslag** om vedtektsendring til behandling i sameiermøtet:

I Vedtekter for Skøyen Terrasse Boligsameie § 2-7, Stemmereglene, gis pkt. 2 følgende ordlyd:
«Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for salg eller bortfeste av deler av eiendommen. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.»

Skøyen terrasse, 4. april 2017



Hans Brattestå

Seksjon 43