

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

**Tid og sted: mandag 27.04.2015 kl. 18.30 på Skøyen/Smestad Seniorsenter, 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 2014**

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

### **3. Orientering om budsjett**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg**

Valgkomitéens innstilling er vedlagt innkallingen

Oslo, den 13.04. 2015

Skøyen Terrasse Boligsameie

**Styret**

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 27.04. 2015.

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

**Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2014**

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014, som viser et overskudd/underskudd på kr. 291.819 anbefales godkjent.

**Sak 3: Orientering om budsjett**

Budsjett for 2015 som følger av årsregnskap for 2014 følger vedlagt.

Budsjettet anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på sameiermøtet.

**Sak 5: Valg**

**VALG: INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN.**

**SAMEIETS VEDTEKTER:**

**Vedtektenes § 2-9 lyder:**

«Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, 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.»

**Videre lyder vedtektenes § 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.»

(Våre understrekninger.)

**STYRETS SAMMENSETNING:**

Det sittende styret består av:

Per Randby, leder, styremedlemmene Tore Strand og Hans Joachim Motzfeldt, samt varamedlemmene Lillemor Fosheim, Wenche Holbye og Jan Wessel.

De som ikke er på valg nå er:

Styremedlem Hans Joachim Motzfeldt, samt varamedlemmene Wenche Holbye og Jan Wessel.

På valg nå er således:

Per Randby, Tore Strand og Lillemor Fosheim, som ble valgt på sameiermøtet i 2013.

Lillemor Fosheim har meddelt at hun ikke tar gjenvalg. Per Randby og Tore Strand har sagt seg villige til å ta gjenvalg.

#### **VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

Som styreleder foreslås valgt: Per Randby (gjenvalg).

Til styremedlem foreslås valgt: Tore Strand (gjenvalg).

Som nytt varamedlem etter Lillemor Fosheim foreslås valgt: Regina Syse Vandraas (nr. 30).

#### **VALGKOMITE**

Vedtektene sier så vidt vi kan se ikke noe om valg av valgkomite. Så vidt vi forstår har det vært foretatt valg av valgkomite på sameiermøtet hvert år. De tre sittende medlemmene av valgkomiteen - Renee Ragle, Mona S. Olivier og Hans Brattestå - er villige til å fortsette nok ett år.

Skøyen terrasse, i valgkomiteen, 8. april 2015,

Hans Brattestå

Mona S. Olivier

Renée Ragle

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

## Skøyen Terrasse Boligsameie ÅRSMELDING 2014

Styret har etter sameiermøte 2014 bestått av følgende representanter:

| Navn                                | Adresse                       |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Leder Per Randby,                   | Skøyen Terrasse 33, 0276 Oslo |
| Styremedlem Hans Joachim Motzfeldt, | Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo |
| Styremedlem Tore Strand,            | Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo |
| Varamedlem Jan Wessel,              | Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo |
| Varamedlem Lillemor Fosheim,        | Skøyen Terrasse 38, 0276 Oslo |
| Varamedlem Wenche Holbye.           | Skøyen Terrasse 33, 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 31.12.2014.

### **Juridiske sameiere**

Selskapet har pr. 31.12.2014 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 Usbl, Storgt. 49, 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: 3062107. Forsikringssum er kr. 516 300 000,-.

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. Årets årsregnskap viser et overskudd med kr. 291 819,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer, samt kommentarer under regnskaps-behandling 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 fremlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt, som påvirker resultat eller selskapets stilling.

### **Styrets arbeid**

Det sittende styret har i denne perioden hatt 9 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:**

#### **Bygningsmassen**

Taket på 37/38 ble oppgradert. Fasaden på 32/33 ble pusset opp. Dreneringen av endeveggen på 33 ble slutført.

#### **HMS og Internkontroll**

Arbeidet med HMS og internkontroll har vært i fokus også i 2014. Styret må følge lover og regler for å ivareta en sikker drift i STB. Dette arbeidet medvirker til størst mulig sikkerhet for alle beboere, ansatte og innleide.

Egenkontroll av bygninger utføres hver mnd.

Egenkontroll av el-anlegg utføres hver mnd. Eksternkontroll av el anlegg med termografering utføres hvert 3 år.

Risikovurderinger gjennomføres årlig eller etter egenkontroll og fagkontroll med påfølgende handlingsplan.

Egenkontroll av lekeplass utføres hver mnd.

Fagkontroll av lekeplass utføres hvert 3 år.

Vedrørende HMS spørsmål kan styreleder kontaktes.

#### **Brannsikkerhet**

Det er foretatt en forenklet brannteknisk kontroll av alle branndører i garasjeanlegg, inngangsdører til leilighetene, merking av rømningsveier og av brannslukningsutstyr. I etterkant av kontrollen, er det byttet tetningslister på de 43 inngangsdørene til leilighetene, som ikke lenger var tette i forhold til forskriftene. Det ble også besluttet å skifte to av garasje dørene som ikke overholdt kravet til brannsikkerhet. Dette arbeidet ble avsluttet i 2015. Det må utføres nytt branntilsyn etter noen år for å kontrollere tetningslistene på de resterende dørene.

Ferdig kontroll av brannslukkere ble utført, og i de leilighetene hvor det manglet godkjent apparat, ble dette bestilt på den enkelte sameiers regning.

### **Opprydding i garasjeanlegg**

Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke lenger tillatt å lagre ting utenfor bodene i garasjeanlegget. For å hjelpe sameierne til å huske på å holde garasjen fri for «lagrede» gjenstander, er det besluttet å publisere en HMS rapport hver mnd. Denne gjøres kjent via oppslagstavler og hjemmesiden, med oversikt over hvilke boder det er som ikke følger opp pålagt standard for garasjeanlegget.

### **Trappeoppgangene**

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

### **Elektrisk anlegg**

I de 4 felles bodene (30/31 og 37/38) ble det montert nye armaturer, som gir bedre lys. Strømsparende og bedre lys er nå montert i 5 oppganger.

### **El-biler**

Det er montert to uttak for el-biler. Måleravlesning ble første gang gjennomført i 2015. Usbl vil innkreve et fast beløp hvert kvartal, og innbetalingen pr. år vil bli justert i henhold til årlige måleravlesninger.

### **Private målere i garasjen**

Det er installert mange private målere i garasjen som er seriekoblet på Sameiets anlegg. Eierne er ansvarlig for strømforbruk fra uttaket i el-skapene og for oppgjør av tilhørende strømforbruk. Eierne vil bli pålagt å lese av målerne 2 ganger i året. Måleravlesningen blir lagt til grunn for oppgjøret fra STB. Det understrekes at all bruk av strøm i garasjen i dag blir belastet Sameiet.

### **Radonmåling**

Omfattende radonmåling ble gjennomført. Det var gledelig å kunne konstatere at radongass ikke er et problem i vårt område.

### **Rydding i sykkelbodene**

Mange sykler ble fjernet ved ryddingen i sykkelbodene, og på parkeringsplassen i garasjen. Det er fortsatt sykler som bør fjernes fra stativene, da det er opplagt at disse ikke er i bruk.

### **Posten**

I mai skiftet Posten sylindrerne i alle sine låser. Posten har slitt med de nye sylindrerne, og har resultert i at posten er forblitt ulevert i flere oppganger i perioder siste året. Sameiet har ingen innflytelse på postens låser, da Posten har avtale med et privat låsfirmat. Styret har hatt saken oppe med konsernledelsen i Posten.

### **Nytt låssystem**

Låskassene i oppgangsdørene ble skiftet.

### **Stigerør**

Stigerør for varmt/kaldt vann ble skiftet i nr. 39 da det ble åpnet for utskiftning i forbindelse med en forsikringssak i øverste etasje.

### **Fiber**

Canal Digital ferdigstilte fiberinstallasjonen frem til hver seksjon. Arbeidet ble avsluttet i juli.

### **Skifte av matteleverandør**

Sameiet fikk ny matteleverandør i september. Skiftet var forårsaket av kraftig prisøkning og noe uryddige leveranser.

### **Dyr må ikke være til sjenanse for sameierne.**

Det er rapportert flere problemer i forbindelse med kattehold. I henhold til STB sine husordensregler, skal dyr ikke være til sjenanse for andre. Det ble besluttet å sende ut skriv til beboere. En katteeier er bedt om å holde katten under kontroll, da den har vært til stor sjenanse. Dyreeier er forpliktet til å rette seg etter instruksjoner fra styret i STB.

### **Feiing av skorsteiner**

Feievesenet inspiserer våre piper uten at det kom noen anmerkninger.

### **Lys i akebakken**

Montering av lys i akebakken vest for Sameiet. STB har sammen med borettslagene Hoffsgrenda, Øvre- og Nedre Silkestrå, blitt enige om å bedre lysforholdene i akebakken. STBs andel vil bli på ca. 15 %. Endelig kostnad er ikke avklart. Hoffsgrenda er initiativtager til prosjektet.

### **Fellesområdet**

Flere trær ble fjernet foran nr. 32 og 33. Doble hekker foran flere inngangspartier ble tynnet. Det ble foretatt opprydding i skråningen syd for nr. 30. Rododendron ble plantet som erstatning for tynning av hekker.

### **[www.skoyenterr.com](http://www.skoyenterr.com)**

Hjemmesiden har nå funnet sin form. Nyhetstjenesten virker og den vil kunne utnyttes positivt dersom mange nok melder inn sin e-post adresse. Styret ønsker å kunne bruke hjemmesidene som formidler til alle sameiere i samarbeid med oppgangskontaktene.

### **Container kun 2 dager**

Fra nyttår ble den månedlige containeren stående kun fra mandag til onsdag morgen.

### **Fjerning av fliser fra balkonger**

Det er arbeidet en god del med forarbeidet til å få fjernet fliser fra balkongene, hvor fuktsperran ikke har vært tilfredsstillende. Styret er av den oppfatning at tilbudet til de det gjelder er fornuftig, da det gir den enkelte anledning til å overføre ansvaret for det fremtidige vedlikeholdet til Sameiet.

### **Skøyen Vest Sjøpelsug**

Det ble klart i løpet av våren at Casinetto var best tjent med å gå ut av SVS på grunn av den usikkerhet som er forbundet med å få regelmessig drift i den delen av anlegget, som omfattet borettslaget. Selv med en investering på nærmere kr. 15 millioner vil man ikke være garantert lang og sikker drift. Casinetto tilbød å trekke seg

ut av Sameiet SVS, mot at gjenværende 4 sameiere overtok Casinetto's gjeld fra siste oppgradering av anlegget. For STB ville dette bety en økning av sin eierandel til 15 % og følgelig ville STBs andel av gjelden bli ca. kr. 350 000,-. Dette ble ansett som en gunstig løsning, da historien har vist at den største delen av SVS driftsomkostninger, har vært knyttet til Casinetto's del av anlegget. I tillegg blir gjenværende eiere spart for millioninvesteringer for å få Casinetto operativ igjen. Etter et møte med samtlige styreledere i selskapene som utgjør SVS trodde man at det var aksept for den løsningen Casinetto hadde fremlagt. På slutten av året ble det klart at Hoffsgrenda ikke ønsket å inngå i avtalen. Fra 1. januar 2015 belastes ikke Casinetto med noe driftsomkostningene, inntil det blir full avklaring om eventuell uttreden av SVS.

### Nye bommer

Det er kjøpt 2 bommer som var tenkt plassert henholdsvis ved inngangen til nr. 33, for å redusere hastigheten til dem som kjører inn der, og en i erstatning for vår nåværende bom. Tanken er at det kun er beboere som ikke har direkte adgang til garasjen, som får koden til bommene. Dette vil forhåpentligvis redusere kjøring inn i atriet.

### Dugnad / Fellesarrangementer

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

Sommertreff i Atriet ble en hyggelig begivenhet som det ble satt stor pris på. Det er ønskelig å lage dette arrangementet til en fast begivenhet. Det skal gjentas i 2015 ifølge arrangement komiteen.

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

### Heisene

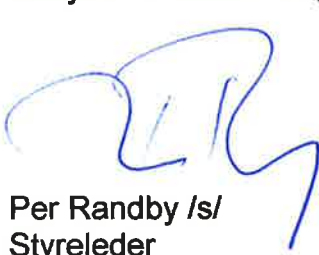
Lagret på heisen i 31 ble skiftet. Kone AS varslet at lagrene på heisene i nr. 38 og 39 må skiftes. Dette påregnes utført i 2. kvartal 2015.

### Økonomi og umiddelbar fremtid

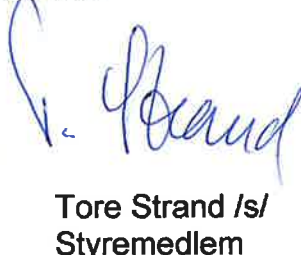
Også i 2015 går den største delen av vedlikeholdsbudsjettet til å finansiere ett tiltak, nemlig tak. Taket på 34/36 blir rehabilitert i tredje kvartal. Med det beskjedne resultatet som oppnås i perioder hvor vedlikehold og fornyelse står høyt på tiltakslisten, er det viktig at Sameiet har brukbar likviditet. På inntektssiden i budsjettet er det derfor lagt inn 5 % økning av fellesutgiftene fra 1. juli 2015. Sameiet står godt rustet til å konsentrere rehabiliteringsoppgavene om nye viktige prosjekter.

Oslo, 8. april 2015.

Skøyen Terrasse Boligsameie



Per Randby /s/  
Styreleder



Tore Strand /s/  
Styremedlem



Hans Joachim Motzfeldt /s/  
Styremedlem





Til sameiermøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Terrasse Boligsameie, som viser et overskudd på kr 291 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skøyen Terrasse Boligsameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *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, 10. april 2015

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marianne Hamre'.

Marianne Hamre  
Statsautorisert revisor

## Resultatregnskap 2014 Skøyen Terrasse Boligsameie

|                                      | Note | Regnskap<br>2014 | Regnskap<br>2013 | Budsjett<br>2014 | Budsjett<br>2015 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Salgsinntekt</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad               | 1    | 6 707 808        | 6 416 770        | 6 577 000        | 6 871 000        |
| <b>Sum leieinntekt</b>               |      | <b>6 707 808</b> | <b>6 416 770</b> | <b>6 577 000</b> | <b>6 871 000</b> |
| <b>Annen inntekt</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                      | 2    | 49 041           | 73 374           | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>             |      | <b>49 041</b>    | <b>73 374</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                   |      | <b>6 756 849</b> | <b>6 490 144</b> | <b>6 577 000</b> | <b>6 871 000</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                         | 4    | 897 997          | 1 027 599        | 994 000          | 902 000          |
| Styrehonorar                         | 5    | 176 000          | 176 000          | 176 000          | 176 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>           |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                          | 14   | 17 600           | 17 600           | 18 000           | 18 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                        |      | 822 425          | 992 305          | 1 000 000        | 1 031 000        |
| Kostnad eiendom/lokaler              | 6    | 256 210          | 269 237          | 271 000          | 269 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon        | 7    | 838 465          | 876 491          | 1 005 000        | 971 000          |
| Leie av maskiner, inventar ol.       | 8    | 43 799           | 83 628           | 85 000           | 85 000           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9    | 159 909          | 84 105           | 33 000           | 56 000           |
| Reparasjon og vedlikehold            | 10   | 2 109 388        | 1 761 514        | 1 813 000        | 1 813 000        |
| Revisjonshonorar                     | 11   | 9 913            | 9 235            | 10 000           | 10 000           |
| Forretningsførerhonorar              |      | 132 517          | 129 621          | 156 000          | 151 000          |
| Annet honorar                        | 12   | 158 919          | 218 406          | 105 000          | 125 000          |
| Kontorkostnad                        |      | 28 800           | 45 021           | 38 000           | 39 000           |
| TV/bredbånd                          |      | 450 944          | 426 098          | 450 000          | 460 000          |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr   |      | 14 790           | 22 651           | 19 000           | 15 000           |
| Kontingenter og gaver                |      | 2 499            | 3 700            | 3 000            | 2 000            |
| Forsikringer                         |      | 360 198          | 323 094          | 339 000          | 339 000          |
| Annen kostnad                        | 13   | 12 596           | 21 533           | 19 000           | 12 000           |
| <b>Sum kostnad</b>                   |      | <b>6 492 969</b> | <b>6 487 837</b> | <b>6 534 000</b> | <b>6 474 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>263 880</b>   | <b>2 306</b>     | <b>43 000</b>    | <b>397 000</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                         |      | 28 269           | 29 002           | 24 000           | 0                |
| Rentekostnad                         |      | 329              | 34               | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>-27 939</b>   | <b>-28 968</b>   | <b>-24 000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                   |      | <b>291 819</b>   | <b>31 274</b>    | <b>67 000</b>    | <b>397 000</b>   |
| Overført sameiekapital               |      | 291 819          | 31 274           | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |      | <b>291 819</b>   | <b>31 274</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2014 Skøyen Terrasse Boligsameie

|                                  | Note | 2014             | 2013             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Andre driftsmidler               | 14   | 91 867           | 109 467          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>91 867</b>    | <b>109 467</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |      | 31 926           | 5 228            |
| Fordringer BBL Finans            |      | 44 062           | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer     | 15   | 283 440          | 165 306          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 428 695          | 575 804          |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående bank                 |      | 1 568 893        | 1 508 543        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 357 016</b> | <b>2 254 881</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 448 883</b> | <b>2 364 348</b> |

## Balanse 2014 Skøyen Terrasse Boligsameie

|                                      | Note      | 2014             | 2013             |
|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                   |           |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>          |           |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |           |                  |                  |
| Annen egenkapital                    |           | 1 290 776        | 998 957          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      |           | <b>1 290 776</b> | <b>998 957</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>17</b> | <b>1 290 776</b> | <b>998 957</b>   |
| <b>Gjeld</b>                         |           |                  |                  |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |           |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |           |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |           |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnad        |           | 146 755          | 193 619          |
| Leverandørgjeld                      |           | 469 799          | 795 021          |
| Skyldig off. myndigheter             |           | 57 805           | 81 302           |
| Annen kortsiktig gjeld               | 16        | 328 445          | 209 239          |
| Andel kortsiktig gjeld i sameie      | 3         | 155 303          | 86 210           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |           | <b>1 158 107</b> | <b>1 365 391</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                     |           | <b>1 158 107</b> | <b>1 365 391</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |           | <b>2 448 883</b> | <b>2 364 348</b> |

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 2014 Skøyen Terrasse Boligsameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                   | 2014             | 2013             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 6 707 808        | 6 416 770        |
| <b>Sum</b>                        | <b>6 707 808</b> | <b>6 416 770</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2014          | 2013          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 49 041        | 73 374        |
| <b>Sum</b>                 | <b>49 041</b> | <b>73 374</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

|   | 2014           | 2013             |
|---|----------------|------------------|
| 5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet          | 497 708        | 618 933          |
| 5102 Overtid - fra lønnssystemet                        | 30 253         | 37 399           |
| 5120 Timelønn - fra lønnssystemet                       | 43 575         | 38 400           |
| 5129 Annen lønn - fra lønnssystemet                     | 88 000         | 65 000           |
| 5150 Påløpne feriepengen                                | 90 032         | 101 429          |
| 5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l | 4 393          | 4 000            |
| 5290 MOTPOST AFP  | -4 393         | -4 000           |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                                 | 120 394        | 133 970          |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepengen - fra lønnssystemet        | 12 694         | 14 302           |
| 5424 AFP  | 2 912          | 3 680            |
| 5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO                     | 1 740          | 3 278            |
| 5500 Deltakelse kurs/seminar                            | 0              | 1 839            |
| 5635 Yrkesskadeforsikring                               | 2 735          | 2 636            |
| 5752 Trekk egenandel pensjonskostnad - fra lønnssysteme | -4 002         | -3 875           |
| 5753 Tjenestepensjon (OTP)                              | 11 956         | 10 608           |
| <b>Sum</b>  | <b>897 997</b> | <b>1 027 599</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 - Styrehonorar**

|   | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|---|----------------|----------------|
| 5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet | 176 000        | 176 000        |
| <b>Sum</b>                                    | <b>176 000</b> | <b>176 000</b> |

**Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler**

|                                       | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler            | 1 000          | 2 000          |
| 6315 Faste kostnader servicesentraler | 110 488        | 106 443        |
| 6340 Heisalarm                        | 517            | 5 921          |
| 6360 Renhold, sanitærartikler         | 2 134          | 532            |
| 6364 Matteleie                        | 56 912         | 81 473         |
| 6390 Andre driftskostnader            | 18 056         | 0              |
| 6391 Snømåking, strøing               | 0              | 3 000          |
| 6392 Containerleie/tømming            | 67 104         | 69 868         |
| <b>Sum</b>                            | <b>256 210</b> | <b>269 237</b> |

**Note 7 - Kommunale avgifter**

|                         | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 6320 Sjøppelsug         | 310 310        | 333 041        |
| 6329 Kommunale avgifter | 528 155        | 543 450        |
| <b>Sum</b>              | <b>838 465</b> | <b>876 491</b> |

**Note 8 - Leie av maskiner, inventar ol.**

|                       | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 6400 Leie av maskiner | 43 799        | 83 628        |
| <b>Sum</b>            | <b>43 799</b> | <b>83 628</b> |



**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                       | <b>2014</b>    | <b>2013</b>   |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper             | 7 372          | 8 316         |
| 6540 Inventar                         | 34 530         | 44 332        |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 9 838          | 15 116        |
| 6551 Nøkler, låser o.l.               | 84 501         | 10 566        |
| 6552 Driftsmateriell                  | 20 776         | 5 776         |
| 6570 Arbeidstøy                       | 863            | 0             |
| 6581 Programvare (standardvare)       | 2 030          | 0             |
| <b>Sum</b>                            | <b>159 909</b> | <b>84 105</b> |

**Note 10 - Reparasjon og vedlikehold**

|   | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|---|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                             | 19 513           | 10 879           |
| 6602 Vedlikehold VVS                              | 353 959          | 10 440           |
| 6603 Vedlikehold elektro                          | 101 120          | 141 475          |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg                     | 0                | 5 645            |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg                      | 6 744            | 0                |
| 6611 Vedlikehold heiser                           | 130 141          | 4 830            |
| 6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg | 78 005           | 16 435           |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr                  | 50 878           | 42 920           |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                  | 0                | 1 919            |
| 6630 Egenandel forsikring                         | 0                | 15 478           |
| 6641 Malerarbeider                                | 2 087            | 16 362           |
| 6643 Glassarbeid/Vindu                            | 12 624           | 0                |
| 6644 Fasade/balkonger                             | 10 013           | 24 240           |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid                      | 1 171 645        | 1 144 951        |
| 6646 Mur, betong og grunnarbeid                   | 131 187          | 267 350          |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                  | 40 261           | 57 445           |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold            | 1 210            | 1 146            |
| <b>Sum</b>  | <b>2 109 388</b> | <b>1 761 514</b> |

**Note 11 - Revisjonshonorar**

|                       | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjonshonorar | 9 913        | 9 235        |
| <b>Sum</b>            | <b>9 913</b> | <b>9 235</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

## Noter årsregnskap 2014 Skøyen Terrasse Boligsameie

### Note 12 - Andre honorar

|   | 2014           | 2013           |
|---|----------------|----------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 29 950         | 25 831         |
| 6716 Honorarkostnader øvrige            | 15 356         | 94 975         |
| 6721 Juridisk honorar Usbl              | 0              | 1 500          |
| 6730 Teknisk honorar                    | 113 613        | 26 344         |
| 6731 Teknisk honorar Usbl               | 0              | 13 781         |
| 6750 Vakthold                           | 0              | 55 975         |
| <b>Sum</b>                              | <b>158 919</b> | <b>218 406</b> |

### Note 13 - Andre kostnader

|                             | 2014          | 2013          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement      | 6 576         | 9 640         |
| 7719 Møter, div. styret     | 4 800         | 0             |
| 7720 Generalforsamling      | 0             | 1 000         |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte | 0             | 7 400         |
| 7770 Betalingskostnader     | 1 233         | 1 891         |
| 7792 Øredifferanse          | -4            | -2            |
| 7795 Husleietap             | -9            | 1 604         |
| <b>Sum</b>                  | <b>12 596</b> | <b>21 533</b> |

### Note 14 - Varige driftsmidler

|                                      | Traktor | Gressklipper |
|--------------------------------------|---------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 118 000 | 58 000       |
| Årets tilgang :                      | 0       | 0            |
| Årets avgang :                       | 0       | 0            |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 118 000 | 58 000       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 59 000  | 25 133       |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0       | 0            |
| Bokført 31.12:                       | 59 000  | 32 867       |
| Årets avskrivninger :                | 11 800  | 5 800        |
| Anskaffelsesår :                     | 2010    | 2010         |
| Antatt levetid i år :                | 10      | 10           |

**Note 15 - Andre kortsiktige fordringer**

|                                   | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 283 440        | 165 306        |
| <b>Sum</b>                        | <b>283 440</b> | <b>165 306</b> |

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

|  | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|--|----------------|----------------|
| 2932 Skyldig revisorhonorar                  | 4 956          | 4 618          |
| 2937 Påløpte energikostnader                 | 238 101        | 124 323        |
| 2941 Skyldige feriepenger - fra lønssystemet | 85 388         | 80 299         |
| <b>Sum</b>                                   | <b>328 445</b> | <b>209 239</b> |

## Note 17 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Overført sameiekapital          | 1 250 940                | 291 819        | 1 542 759                |
| Årets resultat                  | -251 983                 | 0              | -251 983                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>998 957</b>           | <b>291 819</b> | <b>1 290 776</b>         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>998 957</b>           | <b>291 819</b> | <b>1 290 776</b>         |

# 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 garasje plass 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](http://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!**

## 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.

Blir 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.