



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 969 635
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEGÅRDGATA 10
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.09.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter		424 392	412 056
Sum inntekter		424 392	412 056
Kostnader			
Personalkostnader		2 820	1 692
Styrehonorar		20 000	12 000
Andre driftskostnader		451 751	330 776
Sum kostnader		474 571	344 468
Driftsresultat		-50 179	67 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		10 971	4 237
Sum finansinntekter		10 971	4 237
Finanskostnader		257	40
Sum finanskostnader		257	40
Netto finans		10 714	4 197
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 465	71 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 465	71 785
Årsresultat		-39 465	71 785
Overføringer og disponeringer			
Til opptjent egenkapital		0	71 785
Fra opptjent egenkapital		-39 466	0
Sum overføringer og disponeringer		-39 466	71 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader		3 445	0
Sum fordringer		3 445	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto		84 495	27 907
Sparekonto		350 543	369 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 038	397 780
Sum omløpsmidler		438 483	397 780
SUM EIENDELER		438 483	397 780
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Oppthent egenkapital		341 637	381 103
Sum opptjent egenkapital		341 637	381 103
Sum egenkapital		341 637	381 103
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		96 845	16 677
Sum kortsiktig gjeld		96 845	16 677
Sum gjeld		96 845	16 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 482	397 780



INNKALLING TIL SAMEIERMØTE I

BOLIGSAMEIET KIRKEGÅRDGATA 10.

TIDSPUNKT:

TORSDAG 24. SEPTEMBER 2015 KL 18.00

STED:

OBOS, HAMMERBORG TORG 1, 0129 OSLO



Til seksjonseierne i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kirkegårdsgata 10 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10
avholdes 24. september 18:00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1, 0129 Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag til vedtak.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo 13.07.2015

Styret i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10

Lars Marius Heggberget /s/

For Karine Oppen

Morten Riise /s/

Annette Marfjord /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Marius Heggberget	Kirkegårdsgata 10
Styremedlem	Karine Oppen	Sofienberggata 57 B
Styremedlem	Annette Marfjord	Kirkegårdsgata 10
Varamedlem	Morten Riise	Kirkegårdsgata 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinne³. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kirkegårdsgata 10

Sameiet består av 16 seksjoner.

Boligsameiet Kirkegårdsgata 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984969635, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkegårdsgata 10

Gårds- og bruksnummer:

228 118

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Kirkegårdsgata 10 har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har i 2014 i kun avholdt ett ordinært styremøte i tillegg til sameiemøte og konstituerende styremøte. Styrets løpende arbeidsform har i det vesentlig vært utført ved e-postkorrespondanse. I 2014 har styret særlig arbeidet med løpende arbeid knyttet til vedlikehold av sameiets bygningsmasse. Særlig har prosessen med reparasjon av calling-anlegg etter lynnedslag og oppgradering av brannvarslingsanlegget med utskiftning av varmedektorer til røyk og varmedetektorer vært tidkrevende. Styret har også forestått oppgradering av sameiets sprinklerør gjennom leiligheten i 1. etasje. Det er også iverksatt innledende arbeider med sikte på utvendig oppussing av gården.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 424 392.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 474 571.

Dette er kr 68 071 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn forutsatt til drift- og vedlikehold av sameiets bygning, herunder brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 39 466 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 341 638.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 52 000 til større vedlikehold som omfatter drift- og vedlikehold av sameiets bygning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 7661. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 13.07.2015
Styret i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10

Lars Marius Heggberget /s/ For Karine Oppen
Morten Riise /s/

Annette Marfjord /s/



Regnskapet har vært hos E&Y til 1. gangs revisjon uten at dette har medført spesielle kommentarer. Revisjonsberetning var ikke mottatt da årsberetningen ble sendt til trykk.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	424 392	412 056	424 400	437 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		424 392	412 056	424 400	437 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-1 692	-3 000	-4 000
Styrehonorar	4	-20 000	-12 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 125	-3 000	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 950	-42 385	-47 500	-52 000
Konsulenthonorar	6	-835	-3 515	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-130 519	-14 602	-50 000	-52 000
Forsikringer		-90 661	-86 181	-80 000	-83 000
Kommunale avgifter	8	-81 330	-77 041	-87 500	-91 000
Energi/fyring		-13 345	-7 575	-24 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-46 973	-45 828	-47 500	-49 000
Andre driftskostnader	9	-41 013	-50 649	-45 000	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-474 571	-344 468	-406 500	-427 000
DRIFTSRESULTAT		-50 179	67 588	17 900	10 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 971	4 237	1 200	1 300
Finanskostnader	11	-257	-40	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 714	4 197	1 200	1 300
ÅRSRESULTAT		-39 466	71 785	19 100	11 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			71 785		
Fra opptjent egenkapital		-39 466			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 445	0
Driftskonto i OBOS-banken		84 495	27 907
Sparekonto i OBOS-banken		350 543	369 873
SUM OMLØPSMIDLER		438 483	397 780
SUM EIENDELER		438 483	397 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		341 637	381 103
SUM EGENKAPITAL		341 637	381 103
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 574	4 559
Leverandørgjeld		90 271	12 118
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 845	16 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 483	397 780
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 13.07.2015,
STYRET FOR BOLIGSAMEIET KIRKEGÅRD SGATA 10

LARS MARIUS HEGGBERGET /S/ For KARINE OPPEN
MORTEN RIISE /S/

ANNETTE MARFJORD /S/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	600
Felleskostnader	423 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	424 392

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-835
SUM KONSULENTHONORAR	-835

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 128
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 728
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 519

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 081
Renovasjonsavgift	-38 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 330

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-36 941
Andre fremmede tjenester	-588
Trykksaker	-651
Andre kontorkostnader	-60
Porto	-1 227
Bank- og kortgebyr	-1 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 013

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	213
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 670
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
SUM FINANSINNTEKTER	10 971

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-105
Andre rentekostnader	-152
SUM FINANSKOSTNADER	-257



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret har ikke kontor, eller noen egen postkasse, men styret kan nås på e-post, post, og telefon. Det ble i informasjonsskriv, som 10.1.2013 ble delt ut til alle beboere, samt hengt opp på inngangsdørene til oppgang a og b, gitt informasjon om hvordan styreleder enklest kan kontaktes (e-post og mobiltelefonnummer). Det ble begrunnet og informert om at e-post eller telefon foretrekkes framfor lapper/brev. Styreleder Morten Riise har følgende e-postadresse: morten1978@gmail.com. Det ble også informert om styret ikke alltid kan være tilgjengelig, og at det på grunn av dette må tas høyde for at enkelte saker/oppgaver ikke alltid kan løses eller besvares innen veldig kort tid etter at beskjeden ble mottatt.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har ingen vaktmestertjeneste, men styret vurderer å anskaffe dette for å ivareta løpende vedlikehold i sameiets fellesområder, samt for å ivareta HMS. Se styrets arbeid for mer informasjon.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Nøkler/skilt

Nøkkel til felles ytterdører bestilles ved bistand av styremedlem Lars Marius Heggberget. Navnelapper til ringeklokke og postkasse bestilles hos styremedlem Karine Oppen.

Vaskeri

Sameiet har ikke noe fellesvaskeri.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3271133. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. På grunn av sameiet størrelse er det ikke styrets/sameiets ansvar å anskaffe og montere dette utstyret, men seksjonseiers ansvar å anskaffe dette, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, skal det utbedres øyeblikkelig. Utstyr i/for fellesområdene er sameiets ansvar å skaffe og montere, mens det er eiere og beboere i



sameiet sitt ansvar å følge med/kontrollere at dette utstyret er i orden. Hvis utstyr i/for fellesområdene er defekt skal dette meldes skriftlig til styret.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger større enn 50 m² skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Boligsameiet Kirkegårdsgata 10 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KIRKEGÅRDSGATA 10

Vedtatt i sameiermøte den 6. august 2002, i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31.
Sist endret i sameiermøte av 07.04.2008

§ 1.

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Kirkegårdsgata 10, består av 1 nærings- og 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. juli 2002 med dagbok nr. 44472.

Boligsameiet Kirkegårdsgata 10 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.228, bnr. 118 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2.

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Juridiske eiere kan ikke erverve eller eie seksjoner i Boligsameiet Kirkegårdsgata 10.

§ 3.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4.

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.



§ 5.

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet som skal avsettes, vedtas på ordinært sameiermøte hvert år.

§ 6.

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

§ 7.

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer og et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8.

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9.

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10.

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.



Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11.

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12.

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

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

§ 13.

OM SAMEIERMØTE

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.



Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal sendes alle sameiere når denne er renskrevet.

§ 14.

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

§ 15.

FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16.

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17.

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.



§ 19.

ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20.

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21.

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KIRKEGÅRD SGATA 10

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 6. august 2002.

YTRE ORDEN:

1.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av styret.

2.
Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3.
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret anvist plass.

4.
Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5.
Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

FELLESROM:

6.
I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av sameier, skal dette skje etter vaskeliste satt opp av styret.

7.
Tap av nøkler skal meldes til styret/forretningsfører omgående. Sameier må bekoste nye nøkler.

INDRE ORDEN:

8.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter sameier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan sameier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

9.
Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 2300 og kl. 0700. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Boligsameiet Kirkegårdsgata 10

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kirkegårdsgata 10, som består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 regnskapsestimaterne 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.

