



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 744 451  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORGENFRIGATEN 31  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2015

### 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, 16.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	706 136	524 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 136</b>	<b>524 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	4 564	3 423
Annen driftskostnad	„„„„„	534 838	397 637
<b>Sum kostnader</b>		<b>539 402</b>	<b>401 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 734</b>	<b>123 316</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 502	10 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 502</b>	<b>10 510</b>
Annen finanskostnad			2 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>2 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 502</b>	<b>7 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 236	131 194
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 629	
Andre fordringer	,	30 171	39 836
Sum fordringer		32 800	39 836
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	248 730	10 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 730	10 465
Sum omløpsmidler		281 530	50 301
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 530</b>	<b>50 301</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		202 085	23 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>202 085</b>	<b>23 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>202 085</b>	<b>23 849</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 987	6 580
Annen kortsiktig gjeld		18 458	19 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 445</b>	<b>26 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 445</b>	<b>26 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 530</b>	<b>50 301</b>



## **Til seksjonseierne i Sorgenfrigaten 31 Sameie**

### **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 Sorgenfrigaten 31 Sameie 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 Sorgenfrigaten 31 Sameie  
avholdes 23. mars 2015 kl. 18.00 hos Øystein Rødseth, Sorgenfrigaten 31 A.

---

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

- A) Reseksjonering  
Dagens sameiebrøk reflekterer ikke areal på de enkelte leiligheter i gården. Dersom brøken skal endres må en reseksjonering finne sted. Endring av brøk resulterer av ny fordeling av kostnader. For at en ny sameierbrøk skal gjøres gjeldene må samtlige sameiere i gården gi sitt samtykke. Kostnadene ved reseksjonering vil anslagsvis beløpe seg til ca. 40.000,-

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo 18.02.2015  
Styret i Sorgenfrigaten 31 Sameie

Øystein Rødseth /s/      Harald Holst Jansen /s/      Terje Kalve /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Periode</b>
Leder	Øystein Rødseth	Sorgenfrigata 31 A	2014 – 2015
Styremedlem	Harald Holst Jansen	Sorgenfrigata 31 A	2014 – 2016
Styremedlem	Terje Kalve	Sorgenfrigata 31 B	2014 – 2016
Varamedlem	Ellen Østberg	Sorgenfrigata 31 A	2014 – 2015
Varamedlem	Mons Helmenbakken	Sorgenfrigata 31 A	2014 – 2015

### Valgkomiteen

Alexander Arnesen	Smithsvingen 6	2014 – 2015
Fredrik Thafvelin	Sorgenfrigata 31 B	2014 – 2015

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sorgenfrigaten 31 Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sorgenfrigaten 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744451, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune.

Adresse: Sorgenfrigaten 31 Gårds- og bruksnummer : 215/343

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.

Sorgenfrigaten 31 Sameie 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har bestått av styreleder Øystein Rødseth og styremedlemmer Harald Holst Jansen og Terje Kvale. Varamedlemmer har vært Mons Helmenbakken og Ellen Østberg.

Styrets oppgaver har vært å ivareta gårdens eiendeler og drift på best mulig måte. Styret har i 2014 sørget for generell innvendig og utvendig løpende vedlikehold.

## Vaktmester og trappevask

Hagle Eiendomsservice ved David Hagle har vært gårdens vaktmester. Vaktmester betales også i 2014 på timebasis. Ordningen har vært tilfredsstillende.

Trappevasktjenester utføres av Trappevask AS. Hoved trapp vaskes hver uke.

## Arbeid og fokus i 2014

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å foreta en tilstandsvurdering av gården.

Formålet med denne rapporten var å få et bedre beslutningsgrunnlag for framtidig vedlikehold. Som kjent har gården akkurat passert 100 år. OBOS Prosjekt har fagekspertise på aktuelle fagfelt, og de har utført en rekke tilsvarende prosjekter. Fast pris for oppdraget var kr 58.000 eks MVA. Husbanken har dekket 50% av kostnadene.

Første del av rapporten er en beskrivelse av bygningsdata. Andre del gir en tilstandsvurdering og anbefalte tiltak. Siste del er en tiltaks-liste med kostnadsoverslag. Kostnadsoverslagene er estimater, basert på erfaring, ikke innhentede anbud. Rapporten foreslår en prioritering av tiltak. OBOS prosjekt følgende tiltak foreslås utført i 2015;

- Nytt brannvarslingsanlegg
- Brannklassifiserte dører i kjeller
- Utbedring av pipeløp
- Div. el. oppgradering
- Omlegging av tak

Etter pålegg fra Oslo Brann- og feiervesen er det montert stigtrinn på taket opp til alle piper i gården.

Samtlige pipeløp er videofilmet og vil danne grunnlag for utbedring av disse.

Det er registrert kondensproblemer i en toppleilighet. Trolig er årsaken for lite lufting som skyldes dårlig håndverk den gang loftene ble bygd ut en gang på 80 tallet. Det er konstatert svertesopp. Vi har tegnet soppforsikring, men denne type sopp dekkes ikke av forsikringen.

Boning av gulv i hoved trapp gjennomført med godt resultat

Gården feiret 100-års jubileum med fest i bakhage. Stor oppslutning og god stemning.

Etter klage til Oslo Kommune fikk ytterlige 3 leiligheter tillatelse til å få montert balkong. Disse ble montert i 2014

Styret minner om at det ikke er anledning til å oppbevare ting i baktrapper eller fellesarealer på grunn av krav til frie rømningsveier. Styret minner også om at det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at det er lovpålagt og tilstrekkelig brannvarslings- og brannvern-utstyr i den enkelte leilighet.



Styret miner også om at der er viktig at boder holdes ryddig, både i forhold til fukt og brannfare.

**Godtgjørelse til styret**

Sameiermøtet besluttet følgende godtgjørelse:

- kr 2000 kr til styreleder
- kr 1000 kr til hvert styremedlem

**Styrets forslag til vedlikeholdsplan for 2015**

1. Nytt brannvarslingsanlegg
2. Nye brannklassifiserte dører i kjeller
3. Utbedring av pipeløp
4. Div. el. utbedringer, ref. tilstandsvurdering
5. Belysning bakhage

**Dugnad er satt til onsdag 6. mai 2015 kl 18.00**

Vi oppfordrer alle til å møte! Vi ønsker å beholde den gode stemningen og et fine miljøet vi har i den flotte gården vår.

Det vil bli satt opp en container utenfor oppgang A dagen før dugnaden hvor sameierne kan kaste sitt rot.

Styret vil lage en arbeidsliste i forkant av dugnaden, og tar gjerne imot forslag til denne. For de som ikke har anledning å delta på dugnadsdagen kan disse velge seg en oppgave de kan gjøre en annen dag og stryke dette fra arbeidslisten. Listen vil bli satt oppi gangen til bakgården



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 706 136, en del høyere enn budsjettet og skyldes ekstra ordinær kapitalinnkalling i 2014 med kr 155 424,-

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 539 402,- tilnærmet som budsjettet, kr. 542 800,-.

Avvik i forhold til budsjett er knyttet til postene konsulenthonorarer og drift og vedlikehold. Konsulenthonorar er kr 37 589,- høyere enn budsjettet, og skyldes utarbeidelse av tilstandsrapport for sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold ble kr. 48 106,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 178 236,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 202 085,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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.

### 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 er budsjettet med samme beløp som i 2014.

### Lån

Sorgenfrigaten 31 Sameie har ingen lån.

### 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 18.02.2015  
Styret i Sorgenfrigaten 31 Sameie

Øystein Rødseth /s/      Harald Holst Jansen /s/      Terje Kalve /s/



Tlf: 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

Til samefermøtet i Sorgenfrigaten 31 Sameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sorgenfrigaten 31 Sameie, som viser et overskudd på kr 178 236. 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 forretningsførerens 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 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.

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sorgenfrigaten 31 Sameie 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.



Revisors beretning - 2014 - Sorgenfrigaten 31 Sameie, side 2

*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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2015

**BDO AS**

Håkon Andersen-Gott  
Registrert revisor

**5267 - SORGENFRIGATEN 31 SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	550 584	524 376	550 595	564 000
Andre inntekter	3	155 552	0	0	540 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>706 136</b>	<b>524 376</b>	<b>550 595</b>	<b>1 104 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-564	-423	0	0
Styreonorar	5	-4 000	-3 000	-3 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-4 183	-3 988	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-42 633	-41 190	-44 000	-44 000
Konsulentonorar	7	-40 589	-3 399	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-100 894	-31 149	-149 000	-50 000
Forsikringer		-86 404	-78 779	-86 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-139 819	-134 295	-140 800	-147 600
Energi/fyring		-14 082	-9 781	-9 000	-12 000
Kabel-/TV-anlegg		-34 493	-33 652	-34 800	-38 000
Andre driftskostnader	10	-71 742	-61 404	-68 700	-85 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-539 402</b>	<b>-401 060</b>	<b>-542 800</b>	<b>-475 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>166 734</b>	<b>123 316</b>	<b>7 795</b>	<b>628 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 502	10 510	0	0
Finanskostnader		0	-2 632	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 502</b>	<b>7 878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>178 236</b>	<b>131 194</b>	<b>7 795</b>	<b>628 200</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til opptjent egenkapital		178 236			



**5267 - SORGENFRIGATEN 31 SAMEIE**

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 855	4 448
Kundefordringer		2 629	0
Kortsiktige fordringer	12	24 316	35 388
Driftskonto i OBOS-banken		28 571	10 450
Sparekonto i OBOS-banken		220 159	14
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>281 530</b>	<b>50 301</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 530</b>	<b>50 301</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		202 085	23 849
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>202 085</b>	<b>23 849</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 458	19 872
Leverandørgjeld		60 987	6 580
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>79 445</b>	<b>26 452</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 530</b>	<b>50 301</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18.02.2015,  
STYRET FOR SORGENFRIGATEN 31 SAMEIE

ØYSTEIN RØDSETH

HARALD HOLST JANSEN

TERJE KALVE

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	550 584
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>550 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	155 424
Korrigeringer på reskontro	128
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>155 552</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-564</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 4 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 183.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 089
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 589</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 341
Drift/vedlikehold VVS	-1 773
Drift/vedlikehold elektro	-3 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 597
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 588
Kostnader dugnader	-1 116
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 894</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-67 715
Feieavgift	-3 434
Renovasjonsavgift	-68 671
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-139 819</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-265
Vaktmestertjenester	-25 125
Renhold ved firmaer	-36 695
Trykksaker	-795
Porto	-1 466
Bank- og kortgebyr	-1 543
Velferdskostnader	-5 854
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-71 742</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	145
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	319
Gjensidige forsikring, utbytte 2013	10 441
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 502</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	24 316
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 316</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



## Orientering om sameiets drift

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78262344. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### 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](http://www.get.no).



## VEDTEKTER

### FOR

## SAMEIET SORGENFRIGATEN 31

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 4. april 2001  
Endret på ordinært sameiermøte 27. april 2010  
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 215. bnr. 343 i Oslo, 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 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 bruker 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.



## § 3 FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtar 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 brunbeløp 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 forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger 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. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

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

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. 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. Det skal også velges 2 medlemmer til valgkomité for 1 år.

## § 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 nå 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 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 vedtar 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 sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- ❖ Konstituering
- ❖ Styrets årsberetning
- ❖ Styrets regnskapsoversikt 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 avgitt stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt 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 om 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 sameier som bare inneholder boligseksjoner, 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 holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 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 legges frem på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en 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 tvangssalg 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 styret.



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 SAMEIET SORGENFRIGT. 31

Revidert og vedtatt på styremøte 06.11.2003  
Revidert på styremøte 10.01.2007

### 1. Ansvar og plikter

Felleskostnader inkluderer andel avgift for antenneanlegg betales forskuddsvis hver måned.

Dugnad holdes på våren, og ved behov på høsten, og sameiere som ikke deltar kan bli pålagt en avgift av styret. Eventuelle andre ordninger for å gjøre en innsats utenom dugnad skal avtales med styret før dugnaden avholdes.

Hver sameier plikter å sørge for at sameier selv, dennes husstand, eventuelle leietagere, gjester samt andre som gis tilgang til leilighet eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulemper for noen. Sameieren er ansvarlig for enhver skade som påføres sameiets eiendom av sameier selv, dennes husstand, eventuelle leietagere, gjester eller andre som gis tilgang av sameier til leilighet eller gården for øvrig.

Hver sameier plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet til at frysing av vann- eller kloakkledninger unngås.

Dersom husdyr holdes må det tas tilstrekkelig hensyn til andre sameiere og naboer.

### 2. Fellesarealer

Ytterdører i både i hovedtrapp og baktrapp, porten til portrommet og kjellervinder mot gaten skal holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt å sette private eiendeler i fellesarealene. Sykler kan settes i en rekke på den siden av portrommet til bakgården hvor lamper er montert eller på plass avsatt til sykler i bakgården. Husk at baktrapper og portrommet til bakgården også er rømningsveier.

Lys skal slukkes og dører låses når loft eller kjeller forlates. Ved i kjeller skal lagres slik at det er minst 10 cm luftrom over, under og på siden. Minst mulig brennbart materiale bør oppbevares i boder. Det er forbudt å bruke fyrstikker, levende lys eller lignende på loft og kjeller.



Avfall skal legges i avfallsbeholderne. Dersom disse er fulle må ikke avfall settes ut. Fjerning av større gjenstander og spesialavfall må besørges privat.

### **3. Ro og orden**

Alle sameiere og eventuelle leietagere plikter å yte sitt til å holde ro og orden i gården. Ved eventuelle selskapeligheter skal naboer varsles på forhånd. Musikkundervisning må ikke gis uten sameiets tillatelse. Det er ikke tillatt å spille høy musikk eller på annen måte lage støy mellom 23.00 og 07.00.