



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 660 676
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOGSTI SKOG 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 17.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		180 960	156 507
Sum inntekter		180 960	156 507
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		201 262	134 937
Sum kostnader		206 967	140 642
Driftsresultat		-26 007	15 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 028	1 989
Sum finansinntekter		2 028	1 989
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 028	1 989
Ordinært resultat før skattekostnad		-23 979	17 854
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 979	17 854
Årsresultat		-23 979	17 854
Totalresultat		-23 979	17 854
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 979	17 854
Sum overføringer og disponeringer		-23 979	17 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		116 529	81 044
Sum fordringer		116 529	81 044
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 523	396 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 523	396 480
Sum omløpsmidler		475 052	477 524
SUM EIENDELER		475 052	477 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		370 327	394 306
Sum opptjent egenkapital		370 327	394 306
Sum egenkapital		370 327	394 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 325	81 218
Annen kortsiktig gjeld		7 400	2 000
Sum kortsiktig gjeld		104 725	83 218
Sum gjeld		104 725	83 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 052	477 524



Til seksjonseierne i Sameiet Sogsti Skog IV

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19. mars 2019 kl. 19:00 i Kaspers mage, Rådhuset

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sogsti Skog IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Sogsti Skog IV
avholdes tirsdag 19. mars 2019 kl. 19:00 i Kaspers mage, Rådhuset**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at dette forblir uendret. Kr. 5 000 utbetales til styrets leder.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringer i vedtektene. Som følge av endringer i sameieloven må vedtektene våre tilpasses dette. (vedlegg 1) 2/3 flertall
- B) Informasjon omkring sameiets forsikring. Styret legger ikke opp til noe vedtak om dette men vil gjerne redegjøre for dette på årsmøtet.
- C) Informasjon omkring sameielovens endringer i forhold til regnskap og revisjon. Styret legger heller ikke her opp til noe forslag om vedtak, kun informasjon.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Ski, 07.02.2019
Styret i Sameiet Sogsti Skog IV

Terje Nordskaug Ingrid Helen Slemdal Stian Stenbek



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Nordskog	Skorkeberg Alle 23
Styremedlem	Ingrid Helen Slemdal	Skorkeberg Alle 21
Styremedlem	Stian Stenbek	Skorkeberg Alle 19
Varamedlem	Christian Boland	Skorkeberg Alle 34
Varamedlem	Espen Stensby	Skorkeberg Alle 35

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Sogsti Skog IV

Sameiet består av 13 seksjoner.

Sameiet Sogsti Skog IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976660676, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Skorkeberg Alle 15-35

Skorkeberg Alle 34-36

Gårds- og bruksnummer :

71 457

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.

Sameiet Sogsti Skog IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 4 møter i 2018 og behandlet 34 saker, noen av dem naturlig nok gjengangere.

Vi fikk beskjed, etter en del purring, om at HomeNet ikke hadde økonomiske muskler til å gjennomføre utbyggingen de hadde planlagt. Styret henvendte seg da til Get med ønske om å få opprettet en avtale for hele sameiet, på linje med de avtaler selskapet hadde med Obos. Etter noen måneder, på sensommer, ble dette opplegget fullført. Det var betydelige besparelser som ble oppnådd. Avvik i fakturering Get vs. Obos gjorde at styret vedtok å dekke første gangs innbetaling for sameierene.

Styret gikk også til det skritt å få sett over ventilasjonsanleggene og renset dette.

Etter at det oppsto en del bekymring omkring snømengden valgte vi å sørge for at en større del av snøhaugene ble kjørt vekk og dumpet ved gjesteparkeringen. Å få dette kjørt bort ville bli dobbelt så dyrt i tillegg til at det i så fall måtte avklares hvor det kunne dumpes.

Da det nå etter hvert er blitt en del yngre «beboere» fikk styret forespørsel om muligheten for å gå til innkjøp av en lukkbar sandkasse. Dette synes vi var en bra ide og med innsats fra flere, spesielt Suna (nr. 35) og Ben (nr. 29) ble kassen kjøpt inn og skrudd på plass.

Vårt postkassestativ har også blitt pusset opp, med ny farge og nye kasser. I spissen for dette sto igjen nr. 35 (Espen og Suna), hjulpet av Per Christian (nr. 33).

I tillegg til en ny sommerfest har vi i år også fått innført tenning av julelys. Det var en hyggelig seanse hvor vel alle enheter deltok og noen med både spiseligt og drikkbart. Det var et ønske at dette kunne gjentas til neste år.

I forbindelse med at det strammes inn i regler omkring personvern o.l. har styret inngått en ny databehandleravtale i tillegg til at styret har anmodet alle sameiere om å inngå avtale om digital kommunikasjon med Obos.

Også årets dugnad ble gjennomført med svært gledelig deltakelse. Når det gjelder trær og friareal på Frogn Kommunes område er det derimot ikke noe nytt. Kommunens representant varslet at dette skulle opp i kommunestyret slik at man fikk ensartede avtaler om skjøtsel på slike områder. Kommunestyret avviste imidlertid saken og sendte den tilbake for en «utbedring» og ny behandling. Status er, i skrivende stund, ikke kjent.

Styret jobber fortsatt sterkt med forsikring. Premien øker fortsatt og tempo synes å avta fullstendig. En oppstilling viser:

Ar	Premie	Økning
2014	50 215	
2015	52 798	5,1%
2016	58 046	9,9%
2017	67 530	16,3%
2018	81 044	20,-%
2019	97 255	20,-%

Fratrukket ansvar, rettshjelp og tilbyggforsikring blir dette en årlig kostnad pr. enhet på kr. 6 850



Selskapet IF melder, på lik linje med forrige år, om en «meget dårlig utvikling med stadig økende skader hos oss, sammenlignet med andre foretak». De må derfor øke prisen basert på denne risikofaktor. Se for øvrig kommentarer til årsregnskapet.

Vi jobber videre med dette og tar sikte på å ha en løsning i løpet av 2019..

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 180 960,-.

Dette er kr 24 960,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekt for tv og bredbånd ikke er tatt med i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 206 967,-.

Dette er kr 50967,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at disse forhold ikke er tatt med eller er budsjettert for lite:

- tv og bredbånd
- ventilasjonsarbeider
- sandkasse
- oppussing av poststativ
- økt forsikringspremie

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 23 979,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 370 327

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kostnader

Noen kostnader vil vi kunne redusere for 2019. Det gjelder i første rekke drift og vedlikeholdskostnader. Vi har ingen kjente vedlikehold som skal gjennomføres, ei heller maling av noen enheter.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 16211. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sogsti Skog IV. Da budsjettet ble lagt var summen kr. 84 000 mens den reelle premie ble kr. 97 255

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Styret mener imidlertid at vi, i påvente av en mulig løsning på de stadig sterkt økende forsikringspremier, ser an forslag om økning i den månedlige felleskostnadsinndekning.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019 med dertil forventet underskudd som resultat..



...
Til årsmøtet i Sameiet Sogsti Skog 4

...
Uavhengig revisors beretning
Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

—
Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sogsti Skog 4' årsregnskap som viser et underskudd på kr 23.979. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Sameiet Sogsti Skog 4 - Side 1 av 2
Bankgiro:
8397.05.05914
Telefon +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr./
revisornr.:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. februar 2019

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Registrert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Sameiet Sogsti Skog 4 - Side 2 av 2
Bankgiro:
8397.05.05914
Telefon +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr./
revisornr.:
975 800 679 mva



SAMEIET SOGSTI SKOG 4
ORG.NR. 976 660 676, KUNDENR. 4111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	180 960	156 000	156 000	231 000
Andre inntekter		0	507	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		180 960	156 507	156 000	231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	-705	-700	-705
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-3 563	-3 500	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-29 660	-29 135	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	6	-3 593	-4 385	-4 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-17 929	-372	-6 500	-6 500
Forsikringer		-81 044	-67 530	-72 000	-84 000
Kostnader sameie		-19 500	-19 500	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 135	0	0	-75 000
Andre driftskostnader	8	-14 840	-10 515	-13 500	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-206 967	-140 642	-156 200	-246 205
DRIFTSRESULTAT		-26 007	15 865	-200	-15 205
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 028	1 989	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 028	1 989	0	0
ÅRSRESULTAT		-23 979	17 854	-200	-15 205
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	17 854		
Fra opptjent egenkapital		-23 979	0		



SAMEIET SOGSTI SKOG 4
ORG.NR. 976 660 676, KUNDENR. 4111

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	10	116 529	81 044
Driftskonto OBOS-banken		67 510	107 411
Sparekonto OBOS-banken		291 012	289 069
SUM OMLØPSMIDLER		475 052	477 524
<hr/>			
SUM EIENDELER		475 052	477 524
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		370 327	394 306
SUM EGENKAPITAL		370 327	394 306
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 400	2 000
Leverandørgjeld		97 325	81 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 725	83 218
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 052	477 524
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 07.02.2019,
Styret i Sameiet Sogsti Skog 4

Terje Nordskaug /s/

Ingrid Helen Slemdal /s/ Stian Stenbek /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	156 000
Kabel-tv	14 560
Bredbånd	10 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	180 960

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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 2017/2018, og er på kr 5 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 563.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-3 593
SUM KONSULENTHONORAR	-3 593

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 200
Kostnader dugnader	-278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 929

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 821
Driftsmateriell	-1 498
Snørydding/gressklipping	-3 563
Kopieringsmaterieill	-437
Trykksaker	-115
Porto	-744
Bank- og kortgebyr	-2 198
Velferdskostnader	-1 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 840

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	85
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 943
SUM FINANSINNTEKTER	2 028

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	116 529
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	116 529



Annen informasjon om sameiet

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586705. 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 22868398, 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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Forslag til endringer i vedtektene – 2019

1. SAMEIETS NAVN - HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Sogsti Skog IV. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 71, bnr. 457 i Frogn kommune og er forpliktet til medlemskap i Velforening Sogsti Skog.

Velforeningen Sogsti Skog endres til **Sogsti Skog Veilag**.

3. PARKERING

Her tilføyes:

En seksjonseier kan etablere ladepunkt for el-bil eller ladbar hybrid på sin parkeringsplass. Et slikt ladepunkt skal installeres og eventuelt vedlikeholdes av autorisert installatør og være i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer fastsatt av DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). Det er videre en forutsetning av det er kapasitet i nettet.

En seksjonseier kan ikke endre, fjerne eller bygge på noe i forbindelse med parkeringsplassen som vil være i strid med eller vanskeliggjøre gjennomføring av sameielovens § 26 vedrørende parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

4. DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret og bestyrer har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dag før møtet.

For at det forslag som nevnt i punkt 7 skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å



gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter

Sameiermøtet velger en møteleder, som ikke behøver å være sameiet. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Endres til:

4. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dag før møtet.

For at det forslag som nevnt i punkt 7 skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen eller ettersendt sameierne senest 8 dager før møtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen



6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter

Årsmøtet velger en møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minimum 3 seksjoner skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dager skriftlig varsel. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder punkt 5 tilsvarende så langt det passer.

Endres til:

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når minimum 3 seksjoner skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dager skriftlig varsel. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Sameiermøtet endres til: **årsmøtet**

12 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Avsnittet:

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameiers regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring skal godkjennes av styret. Maling med ny farge må alltid godkjennes av årsmøtet.

Endres til:

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameiers regning og risiko. Maling med ny farge må alltid godkjennes av årsmøtet.

Fasadeendringer som utbygging, forandring skal godkjennes av styret. Alt ansvar og forhold omkring offentlige krav i slike tilfeller påhviler deretter den enkelte sameier.



15. MISLIGHOLD

Paragraf §27 endres til: **§39**

16. FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og ligningen utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

Hele teksten endres til:

Ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan med 2/3 flertall av de frammøtte sameiere bestemme om de frittstående enheter for kommende år skal forsikres

- 1. hver for seg eller**
- 2. i en samlet forsikring som inkluderes i felleskostnader.**

Ønskes en ordning etter pkt. 1 må hver enkelt sameier selv sørge for å fullverdiforsikre sin enhet og å sørge for at styret får dokumentert dette.

Ønskes en ordning etter pkt. 2 skal styret sørge for at enhetene til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Premien skal da dekkes inn gjennom felleskostnader. Eventuelle påbygg og lignende, utover den opprinnelige boligen, må forsikres i tillegg og dekkes av den enkelte sameier.

Sameiere er selv ansvarlig for alle andre forsikringer, så som innbo og løsøre.

17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Ordet sameiermøtet endres til: **årsmøtet**

18. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEMÅL

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder Lov om Eierseksjoner, Lov nr. 31/97 av 23.5.1997.

Endres til:

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder Lov om Eierseksjoner, LOV-2017-06-16-65 Sist endret LOV-2018-06-22-74.



SOGSTI SKOG IV

SAMEIEVEDTEKTER

VEDTATT AV ORDINÆRT ÅSRMØTE 11.3.99 –

Endret av sameiermøtet 2.2.2009, 06.04.2010, 17.02.2011 og 02.03.2016.

1. SAMEIETS NAVN - HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Sogsti Skog IV. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 71, bnr. 457 i Frogn kommune og er forpliktet til medlemskap i Velforening Sogsti Skog.

2. ANTALL SEKSJONER - SAMEIERBRØK

Sameiet består av i alt 13 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på hver bruksenhet. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningene med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av seksjonsnr. av sameiets bruksenheter. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Alle arealer som ikke tilhører den enkelte seksjon, er fellesareal.

3. PARKERING

Til hver boligseksjon er knyttet 1 plass ved boligen beliggende på egen tomteparsell ved boligen. Hver enkelt parkeringsplass disponeres eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Eventuell garasje skal følge seksjonen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Parkering skal gjøres i direkte tilknytning til carport og ikke på andre deler av boligens tilhørende tomteparsell. Se for øvrig skisse som viser den enkelte tomteparsells godkjente parkeringsområde.

Parkering på sameiets gjesteparkering er prioritert til sameiets gjester. Sameierne kan benytte gjesteparkeringen, men dette skal ikke være til hinder for plassens primærformål.

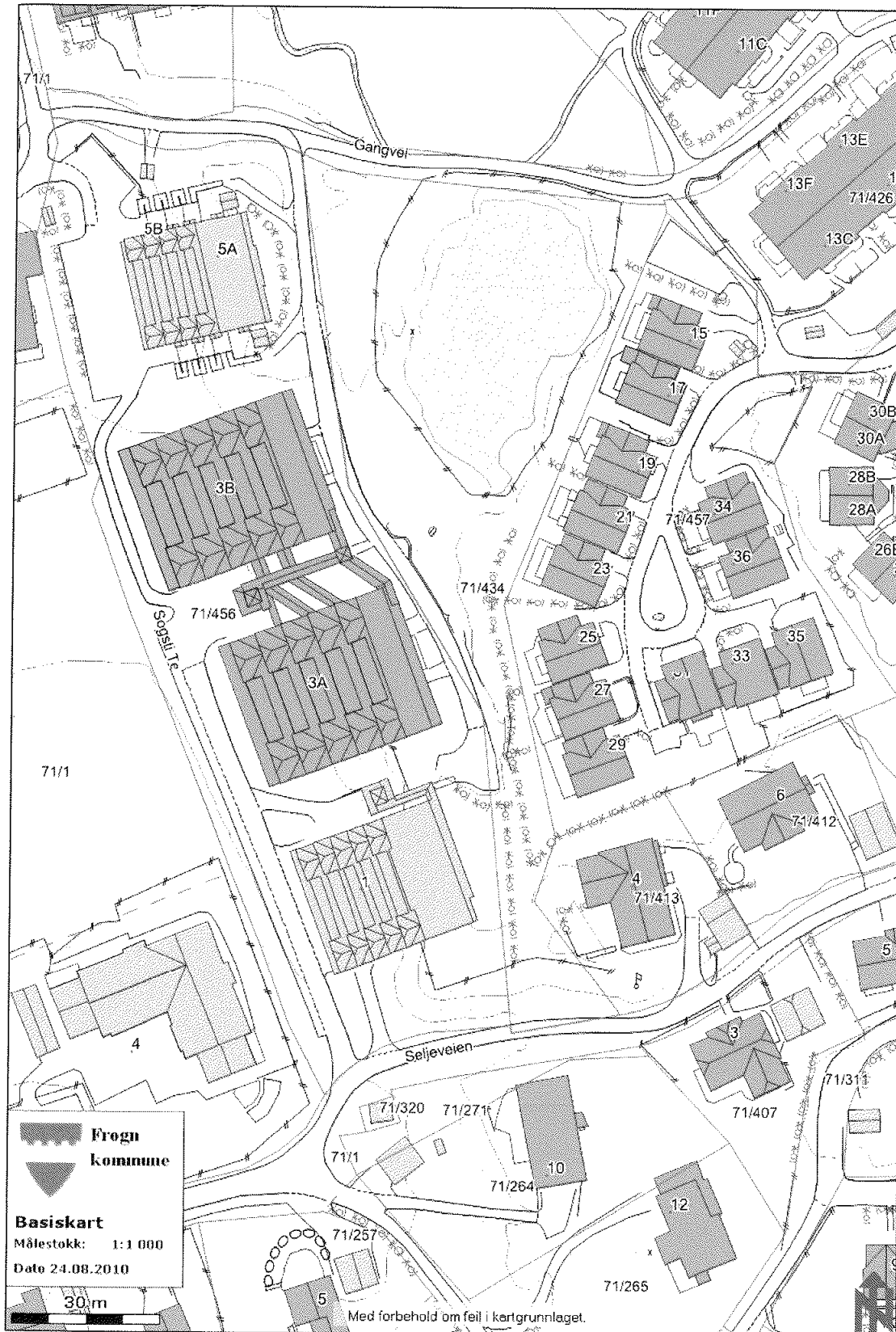
Parkere, lagre eller oppbevare bobiler, campingvogner, båter eller andre større gjenstander på tomteparseller eller sameiets fellesområde er ikke tillatt.

Styret kan skriftlig godkjenne avvik fra gjeldene parkerings/lagringsbestemmelser.

4. DET ORDINÆRE SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.





2

Styret og bestyrer har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dag før møtet.

For at det forslag som nevnt i punkt 7 skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter

Sameiermøtet velger en møteleder, som ikke behøver å være sameiet. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minimum 3 seksjoner skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dager skriftlig varsel. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder punkt 5 tilsvarende så langt det passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET



Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som sameier 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 en tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

8. SAMEIESTYRE

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameiermøtet, og består av:

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

Tjenestetiden for styrets leder er ett år og for styre- og varamedlemmer to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Etter hver styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet, og eventuelle vedtak som er fattet.

10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.



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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

11. RÅDERETT OVER SEKSJONER

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig å melde salg av sin seksjon til styret. Ved utleie av en seksjon, skal leieren godkjennes av styret før innflytting kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

En som leier ut sin bolig, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

12. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like. Den enkelte sameier har også plikt og ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet, som omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner. Videre har den enkelte midlertidig disposisjonsrett for utearealer tilknyttet den enkelte seksjon, i henhold til vedlagte bebyggelsesplan.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Styret eller sameiermøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak mv. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Sameiet dekker innkjøp av beis eller maling, dog ikke oftere enn styret til enhver tid har fastsatt, basert på valgt beis- eller malingskvalitet. Styret fastsetter til enhver tid hvilke merke og kvalitet som skal velges. Utstyr som pensler, plast og annet materiell skal dekkes av hver enkelt sameier. Det forutsettes at sameiere som skal foreta slikt vedlikehold, samme år og med samme farge bør samarbeider ved innkjøp. Skulle en sameier ha vedlikeholdsbehov av yttervegger oftere enn dette, må dette godkjennes av styret hvis sameiet skal dekke kostnadene ved innkjøp av beis. Styrets leder utsteder rekvisisjon for henting av beis- eller maling.

Det er bare tillatt å bruke følgende farger:

På husene

Staffasje



Rørosrød - 5038 483R 0025

Grønn Umbra - 7310 G57Y 0745

Hvit 001

Hvit 001

Mørk grå S 8000-N (Butinox fargekart)

Hvit 001

Lys grå KONTUR 4101-Y11R 1378

Hvis en sameier ønsker å bytte til en annen enn disse fargene må det, i følge vedtektenes § 12, søkes til styret og godkjennes på ordinært årsmøte. Hvis en sameier ønsker å beise eller male huset, eller for eksempel skifte til en annen av de godkjente fargene, før det har gått det antall år som styret har fastsatt som intervall, må seksjonseier dekke kostnadene til dette selv. Styret er ansvarlig for å holde en oversikt over de enkelte seksjoner og vedlikeholdstidspunkt for disse.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameiers regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring skal godkjennes av styret. Maling med ny farge må alltid godkjennes av årsmøtet.

Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning av vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler mv.

13. FELLESUTGIFTER/DISPOSISJONSFOND

Styret sørger for innkreving av et passende beløp fra hver sameier, til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, forsikring mv. av sameiets eiendommer.

Med mindre dette virker åpenbart urimelig eller uriktig, fordeles alle kostnader likt mellom seksjonseierne, jfr. pkt. 2.

Styret/sameiermøtet plikter likeledes å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond, til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som punkt 7 i disse vedtekter inneholder.

14. PANTERETT - SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Sameiet har pant i hver seksjon for kr. 20.000,-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har ovenfor sameiet.

Panteretten skal ha prioritet etter husbanken som innehar 1. prioritet.

15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes



6

kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløse. Avgjørelsen ras av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. For auksjonen gjelder bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

16. FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og ligningen utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tilligger sameiermøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

18. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Jfr. pkt. 8 gjelder for øvrig tilsvarende for disse.

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke disse frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. august 1915, kapittel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder Lov om Eierseksjoner, Lov nr. 31/97 av 23.5.1997.
