



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 260
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKS GATE 4-6
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 046 064	1 590 072
Sum inntekter		1 046 064	1 590 072
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		950 447	1 826 694
Sum kostnader		1 007 497	1 883 744
Driftsresultat		38 567	-293 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 587	4 056
Sum finansinntekter		1 587	4 056
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 587	4 056
Ordinært resultat før skattekostnad		40 154	-289 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 154	-289 616
Årsresultat		40 154	-289 616
Totalresultat		40 154	-289 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 154	-289 616
Sum overføringer og disponeringer		40 154	-289 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		513	12 671
Sum fordringer		513	12 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 217	194 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 217	194 256
Sum omløpsmidler		351 730	206 927
SUM EIENDELER		351 730	206 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		138 815	98 661
Sum opptjent egenkapital		138 815	98 661
Sum egenkapital		138 815	98 661
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		160 724	28 316
Annen kortsiktig gjeld		52 192	79 950
Sum kortsiktig gjeld		212 916	108 266
Sum gjeld		212 916	108 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 730	206 927



Til seksjonseierne i Sameiet Nordraaks gate 4-6

Velkommen til sameiermøte. Tirsdag 14. mars 2017 kl. 16:00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Sameiet Nordraaks gate 4-6 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 Sameiet Nordraaks gate 4-6 avholdes
tirsdag 14. mars 2017 kl. 16:00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1.**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan – Forslag fra styret

Styret har ikke mottatt noen saker ut over vedlikeholdsplanen til behandling fra sameierne.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 14.02.2017
Styret i Sameiet Nordraaks gate 4-6

Hans-Jacob Hansen/s/

Grete Haave Kristensen/s/

Ebba Løvenskiold/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Jacob Hansen	2016 - 2018
Styremedlem	Grete Haave Kristensen	2016 - 2017
Styremedlem	Ebba Løvenskiold	2016 - 2018
Varamedlem	Fredrik Behrens Brynildsen	2016 - 2017

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nordraaks gate 4-6

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Nordraaks gate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515260, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordraaksgt. 4-6

Gårds- og bruksnummer: 212/672

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 Nordraaks gate 4-6 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 EY.



Styrets arbeid

Som ønsket i fjorårets sameiermøte har styret sendt ut informasjon til sameierne 01.10.2016, 17.10.2016 og desember 2016.

Styret har i løpet av året avholdt 4 styremøter og vi har foretatt ekstraordinært vedlikehold av utvendige anlegg med fjerning av ugress, beskjæring av busker, opprydding mot fortau Nordraaks gate samt generelt vedlikehold.

Styret har fortsatt arbeidet med å løse Ellen Mathisens støyproblem fra heisen og i oktober/november ble heisfirmaet Orona Norway AS engasjert til blant annet å bytte ut defekte foringer på hydraulikkstempelet i heisen i nr. 6. Styret hadde håpet at dette skulle være tilstrekkelig men Ellen Mathisen rapporterer fortsatt støy. Vi har derfor i februar 2017 engasjert konsulentfirmaet Rambøll i samarbeid med Orona Norway AS til å foreta ytterligere lydmålinger. Kostnadene for denne analysen utgjør ca. kr 25 000,-. De totale utbedringskostnader knyttet til heisen i nr. 4 og nr. 6 utført i 2016 utgjør totalt ca. kr 65 000,-.

Som det fremgikk av informasjonen 17.10.2016 har styret engasjert OPAK til få foreta en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan og denne ble gjennomgått i ekstraordinært sameiermøte tirsdag 14.02.2017 kl. 17.00 hvor OPAK gav en redegjørelse. Tilstede var styrets medlemmer, samt tre av sameierne.

Som en del av OPAKs tilstandsrapport er det forslag om porttelefonanlegg, automatisk døråpning i hovedinngang i nr. 4 samt to dører fra garasjekjeller til trapp i nr. 6. Også metode for å få varmtvann til tappesteder er utredet.

Det er styrets forslag at man igangsetter vedlikeholdsarbeider i størrelsesorden kr 1,5 mill. som fremmes som egen sak. Dette innebar en ekstraordinær innkalling i størrelsesorden kr 70 000,- for de minste leilighetene og kr 120 000,- for de største leilighetene.

Det er styrets vurdering at det er nødvendig med to tredjedelers flertall av de fremmøtte stemmeberettigede på årsmøtet for å igangsette planleggingen av arbeidene.

Så snart det foreligger bindende priser innenfor budsjettert ramme vil det bli innkalt til ekstraordinært sameiermøte for endelig beslutning.

Styret har i løpet av året foretatt nødvendige utbedringer/vedlikeholdsarbeid og lagt spesielt vekt på utvendige anlegg med fjerning av ugress, beskjæring av busker, opprydding mot fortau mv.

Styret er fornøyd med samarbeidet både med OBOS Forvaltning, OBOS Vaktmestertjeneste, renholdstjenesten samt gartner-tjenesten.

Det er inngått årlig avtale med gartner for gjennomgang og opprydding av de utvendige anlegg vår og høst.

Styret vil samtidig be alle sameiere om å teste/sjekke sine røykvarslere/brannslukningsapparater o.l. i de respektive leiligheter minst en gang pr år. Likeledes ber vi om at alle elektriske apparater kontrolleres slik at de er i forskriftsmessig stand og at eventuelle feil rettes.



Styret setter for øvrig stor pris på tilbakemelding fra sameierne hvis det er punkter som ønskes drøftet også i løpet av året.

Styret vil fortsette med utsendelse av informasjon 3 til 4 ganger pr år og neste vil bli utsendt i etterkant av årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 046 064.

Dette er kr 8 064 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er fakturering for leie av plattning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 007 497.

Dette er kr 112 647 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift og vedlikehold av heis og utvendig anlegg enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 40 154 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 138 814.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er satt opp uten at det er hensyn til ekstraordinære vedlikeholdsarbeider slik det fremgår under styrets arbeid. Avhengig av vedtak i årsmøtet vil revidert budsjett bli sendt ut i etterkant av møtet.

Drift og vedlikehold

Til løpende drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 470 000.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordraaks gate 4-6.

Lån

Sameiet Nordraaks gate 4-6 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2017.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på totalt kr. 192 000 for 2017. Beløpet blir fordelt etter eierbrøken.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.02.2017
Styret i Sameiet Nordraaks gate 4-6

Hans-Jacob Hansen/s/

Grete Haave Kristensen/s/

Ebba Løvenskiold/s/



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Nordraaks gate 4-6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaks gate 4-6 som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og 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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret 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, 16. februar 2017
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen

statsautorisert revisor

**1185 - SAMEIET NORDRAAKS GATE 4-6****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 064	988 640	1 038 000	1 230 000
Andre inntekter	3	8 000	601 432	0	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 046 064	1 590 072	1 038 000	1 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 625	-3 375	-3 500	-3 700
Forretningsførerhonorar		-70 055	-68 010	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-77 132	-5 032	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-306 803	-1 249 956	-240 000	-470 000
Forsikringer		-88 240	-84 847	-94 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-86 401	-96 686	-98 300	-96 250
Energi/fyring		-55 187	-50 613	-65 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-42 899	-41 731	-43 000	-43 000
Andre driftskostnader	10	-220 105	-226 444	-219 000	-210 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 007 497	-1 883 744	-894 850	-1 100 200
DRIFTSRESULTAT		38 567	-293 672	143 150	133 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 587	4 056	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 587	4 056	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		40 154	-289 616	144 150	134 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 154			



1185 - SAMEIET NORDRAAKS GATE 4-6

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		264	465
Kortsiktige fordringer	12	249	12 206
Driftskonto OBOS-banken		239 335	83 175
Sparekonto OBOS-banken		111 882	111 081
SUM OMLØPSMIDLER		351 730	206 927
SUM EIENDELER		351 730	206 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		138 815	98 661
SUM EGENKAPITAL		138 815	98 661
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 192	79 950
Leverandørgjeld		160 724	28 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 916	108 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 730	206 927
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.2.2017

STYRET I SAMEIET NORDRAAKSGATE 4-6

Hans-Jacob Hansen/s/

Grete Haave Kristensen/s/

Ebba Løvenskiold/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 KLASIFISERING 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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 038 064
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 038 064

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av plattung	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	8 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2015/2016, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK	-71 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 882
SUM KONSULENTHONORAR	-77 132

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 647
Drift/vedlikehold VVS	-26 223
Drift/vedlikehold elektro	-5 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 717
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 803

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-45 310
Feieavgift	-4 250
Renovasjonsavgift	-36 842
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-86 401

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

Lokalleie	-1 175
Container	-7 309
Verktøy og redskaper	-6 889
Driftsmateriell	-3 052
Lyspærer og sikringer	-830
Vaktmestertjenester	-150 205
Renhold ved firmaer	-44 000
Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-876
Porto	-948
Bank- og kortgebyr	-3 678
Velferdskostnader	-519
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 105

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	476
SUM FINANSINNTEKTER	1 587

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	249
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	249

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



5. Innkomne forslag

A) Vedlikeholdsplan – Forslag fra styret

Det vises til informasjonsmøte den 14. februar 2017, samt vedlagte del av tidligere utsendt vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK.

Styret ber om fullmakt til å gå videre med å igangsette vedlikeholdet definert i kolonnen 1-3 år, estimert til kr. 1.290.000, samt vedlikehold definert i kolonnen «modernisering», estimert til kr. 220.000. Totalt kr. 1.510.000,-

Prosjektet vil finansieres ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonseier i henhold til eierbrøken. Dette er planlagt innkrevet i to omganger, med en halvpart i 2017, og en halvpart våren 2018. Beløpet vil variere fra kr. 70.000 for de minste leilighetene, til kr. 120.000 for de største leilighetene.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gå videre og igangsette vedlikehold som beskrevet i vedlikeholdsplanen. Prosjektet finansieres ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonseier fordelt over to omganger, med en halvpart i 2017 og en halvpart våren 2018.



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80, beredskapsnummer 91 62 60 23, eller pr. mail oed@obos.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Gunnar Roger Andresen om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle seksjoner har p-plass i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan bestilles skriftlig hos forretningsfører på e-post oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 560585. 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. 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 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Nordraaks gate 4-6 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Nordraaks gate 4-6						
Tiltaksnavn	Tilskningsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	
2 Bygning						
21 Grunn og fundamenter	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
22 Bæresystem	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
23 Yttervegger	1					
Tiltak						
1 Male vinduer og balkongdører utvendig. Medtar 120 vinduer og 26 balkongdører.	1				150 000	
2 Male utvendige fasader. Legger til grunn overflatebehandling av 1600 m2 fasade, inkl stillas.	1				1 100 000	
3 Male begge ytterdørene til oppgangene.	1			4 000		
4 Overflatebehandling av sålebensbeslag. Medtar skraping, grunning og maling ca. 30 % av sålebensbeslagene.	1				20 000	
5 Skraping, grunning og maling av stålblater med avflassing på takoppløft. Prisen forutsetter at arbeidene utføres samtidig med maling av vindskier.	1		5 000			
24 Innervegger	1					
Tiltak						
1 Male vegger i trapperommene. Kostnad for maling av himlinger er inkl.	1				100 000	
2 Male vegger i kjelleretasjen. Kostnad for maling av himlinger er inkl.	1				60 000	
3 Male vegger i garasjeanlegget. Kostnad for maling av himlinger er inkl.	1				80 000	
25 Gulv og himlinger (Dekker)	1					
Tiltak						
1 Male betongdekket i garasjen. Legger til grunn epoxy maling på 350 m2 guiv.	2		200 000			
2 Male himlinger i garasjeanlegget. Prisen er tatt med i pkt. 24-3 Male vegger i garasjeanlegget.	1					
3 Male himlinger i trapperom. Prisen er tatt med i pkt. 24-1 Male vegger i trapperommene.	1					
4 Male himlinger i kjelleren. Prisen er tatt med i pkt. 24-2 Male vegger i kjelleretasjen.	1					
26 Yttertak	1					
Tiltak						
1 Overflatebehandling av vindskier og utskifting av takstein med skader. Medtar kostnad for lift.	2		30 000			
27 Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
28 Trapper og balkonger	1					
Tiltak						
1 Utbedring av avrenningen langs forkantene på de øverste balkongene. Medtar utskifting av all platekledning på rekkverkene på de øverste balkongene mot nordvest (hagesiden).	2		110 000			
2 Som et moderniseringstiltak medtas videre utskifting av all platekledning på balkongrekkverkene på de resterende balkongene i 2. og 3. etasje mot nordvest (hagesiden).	0					150 000
2 Male underkant av de øverste balkongdekkene. Medtar 4 balkonger.	1		12 000			
29 Dokumentasjon bygg	2					
Tiltak						
1 Det anbefales å få på plass et system for FDV-dokumentasjon. Ingen kostnad medtatt.	2					
Sum		0	357 000	4 000	1 510 000	150 000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	53 550	600	226 500	22 500
Mva	25 %	0	102 638	1 150	434 125	43 125
Sum bygning		0	510 000	10 000	2 170 000	220 000

ID 265



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Nordraaks gate 4-6						
	Tilskuddsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
3 VVS						
31 Sanitær	1					
Tiltak						
1 Kamerakontroll av avløpsrørene i bakken (bunnledning). Denne rørinnspeksjonen bør gjennomføres samtidig med kamerakontrollen av utvendige røranlegg/avløpet til dreneren, se pkt. 73.	1			15 000		
2 Det etableres varmtvannssirkulasjon eller varmekabler fra bereder og opp til toppen av tappevannsjaktene, for å sørge for varmt vann frem til tappekraner. Det må utredes om det er mest hensiktsmessig med varmekabler eller sirkulasjonsledning. Medtar budsjettsum.	1			160 000		
32 Varmer	1					
Tiltak						
1 Det er elektrisk oppvarming se kapittel 45.						
33 Brannslukking	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
36 Luftbehandling						
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
38 Dokumentasjon VVS						
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
Sum		0	175 000	0	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	26 250	0	0	0
Mva	25 %	0	50 313	0	0	0
Sum VVS-anlegg		0	250 000	0	0	0



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Nordraaks gate 4-6		Tilskuddsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
				TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
4 Elkraft							
41 Basisinstallasjon for elkraft		1					
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
42 Høyspent forsyning		TGIU					
Tiltak							
1 Ikke vurdert, netteiers ansvar.							
43 Lavspent forsyning		1					
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
44 Lys		1					
Tiltak							
1 Skifte belysning i kjelleren og på loftet til moderne Led belysning med moderne lysstyring.		1		100 000			
45 Elvarme		1					
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
49 Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)		3					
Tiltak							
1 System for internkontroll for elektro må opprettes.		3		20 000			
Sum			0	120 000	0	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	18 000	0	0	0
Mva	25 %		0	34 500	0	0	0
Sum Elkraft			0	170 000	0	0	0



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Nordraaks gate 4-6						
	Tilstandspunkt	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
5 Tele- og automatisering						
53 Telefoni og personsøking (porttelefonlegg)	2					
Tiltak						
1 Skifte porttelefonlegget.	2		130 000			
54 Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)	2					
Tiltak						
1 Det installeres heldekkende brannalarmanlegg med detektorer i alle leilighetene, begge trapperommene, på loftet og i kjelleren.	2		100 000			
55 Lyd- og bildesystemer	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
Sum		0	230 000	0	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	34 500	0	0	0
Mva	25 %	0	66 125	0	0	0
Sum Tele og automatisering		0	330 000	0	0	0
6 Andre installasjoner						
62 Heiser (Person- og varetransport)	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
Sum		0	0	0	0	0
Rigg, drift og administrasjon	15 %	0	0	0	0	0
Mva	25 %	0	0	0	0	0
Sum Andre installasjoner		0	0	0	0	0



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Nordraaks gate 4-6						
	Tilstandspost	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
7 Utendørs						
72 Utendørs konstruksjoner	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
73 Utendørs røranlegg	1					
Tiltak						
1 Det anbefales å gjennomføre en innvendig rørinnspeksjon med kamera av avløpet for å kartlegge forholdene og skifte eventuelle sandfangskum med dremsmasser. Denne rørinnspeksjonen bør gjennomføres samtidig med kamerakontrollen av avløpsrørene i bakken, se pkt. 31 Sanitær.	2		20 000			
74 Utendørs elkraft	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
76 Veier og plasser	1					
Tiltak						
1 Asfaltering av nedkjøringen til garasjen. Medtar fjerning av eksisterende asfaltdekke, montering av nye varmekabler med energistyring på temperatur og fuktighet, og ny asfaltering av nedkjøringen.	1				100 000	
77 Parker og hager	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
Sum		0	20 000	0	100 000	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	3 000	0	15 000	0
Mva	25 %	0	5 750	0	28 750	0
Sum utendørs		0	30 000	0	140 000	0
TOTALSUM (Alle fag)		0	1 290 000	10 000	2 310 000	220 000



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
NORDRAAKSGATE 4 - 6**

Vedtatt i sameiermøte
den 17. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret i ordinært sameiermøte 29.02.12

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14/7-82.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212 bnr 672 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet 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 (leiligheten) 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.

Garasjeplassene og bodene kan bare benyttes av beboere i sameiet.

Ledninger, rør og liknende 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

FORDELING AV BODER OG GARASJEPLASSER

Boder og garasjeplasser er fordelt mellom sameierne slik:



Seksjonsnr.:	Bod nr.:	Garasjepl. nr.:
1	6	3 + 4
2	1	2
3	13	1 + 9
4	10	10
5	7	15 + 16
6	2	5 + 6
7	14	24 + 25
8	11	22 + 23
9	16	14
10	3	18 + 19
11	8	20 + 21
12	12	13
13	9	17
14	4 + 17	7 + 8
15	5	11 + 12
16	15	26

Bestemmelsene i denne paragraf er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige sameiere.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Enhver sameier er ansvarlig for å holde sin seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for 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.



§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp den enkelte sameier skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved salg av seksjon i sameiet eller skifte av leietaker må dette meldes til styret ved forretningsfører for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet for to år av gangen, på en måte at ikke hele styret skiftes ut ved et valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

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 sameiermøte, 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 ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10

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 til stede. 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 alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder 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.

§ 11

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.

Ved avstemming har hver seksjon 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere 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.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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.

§ 12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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 3 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.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 prosent av de årlige fellesutgiftene



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

§15

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 16

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.

§ 17

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.

§ 18

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.



§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan bygningen, 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.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man 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.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



**Husordensregler
for
Sameiet Nordraaksgt. 4-6**

Alminnelige bestemmelser

1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, men i fellesrom eller i egne boder.
2. Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring.
3. Bruk av bart lys i boder og kjeller er forbudt.
4. Trappeoppgang, fellesrom og tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.
5. Parkering er kun tillatt på de anviste parkeringsplasser.
6. Innkjøring og stans foran inngangen må kun skje for av- og påstigning.
7. Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Bruk av leiligheten

1. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres ulempe.
2. Det må være ro i leiligheten alle dager mellom kl 17.00 og 19.00. La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av musikkanlegg eller annen virksomhet som medfører sjenerende lyd er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 08.00. Skal musikkanlegg brukes i dette tidsrom, må anlegget dempes slik at det ikke sjenerer naboileilighetene.

Musikkøving tillates ikke etter kl 20.00 og ikke på søn- eller helligdager.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra Sameiet og de andre leieboere i huset må samtykke.



-2-

3. Leilighetseieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten og fellesrom ved uforsiktighet.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ved lekkasje må stoppekran straks stenges. Hver leilighet har to sett stoppekraner. Felles stoppekraner finnes i kjelleren, merket "Stoppekran".

Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell, for eksempel TV, kan forårsake brann.

4. Risting av tøy, tepper og sengeklær må ikke foregå ut fra vinduer og balkonger. Terrasser og balkonger må ikke benyttes til noen form for lagerplass.
5. Kun ordinært husholdsavfall må henlegges i søppelkassene og det må påses at dette er godt innpakket så innholdet ikke faller ut og tilgriser kassene.

Fremleie

1. Melding om fremleie må sendes forretningsføreren slik at Sameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset.
2. Den som fremleier hele eller en del av leiligheten har ansvaret overfor Sameiet for alle skader og ulemper som påføres av fremleieren.

Mars 2000.