



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 341  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Petter Halvorsen Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		706 974	656 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 974</b>	<b>656 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 890	30 255
Annen driftskostnad		1 173 171	470 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 212 061</b>	<b>500 319</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-505 087</b>	<b>156 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 246	10 749
Annen finansinntekt		405	624
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 651</b>	<b>11 373</b>
Annen rentekostnad		18 981	9 469
Annen finanskostnad		5 900	5 525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 881</b>	<b>14 994</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 230</b>	<b>-3 621</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-517 318</b>	<b>153 023</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-517 318</b>	<b>153 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-517 318</b>	<b>153 023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-517 318</b>	<b>153 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-517 318	153 023
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-517 318</b>	<b>153 023</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			27
Andre fordringer		131 541	104 025
Sum fordringer		131 541	104 052
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 508	753 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 508	753 764
Sum omløpsmidler		500 049	857 815
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>500 049</b>	<b>857 815</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-208 577	308 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-208 577</b>	<b>308 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-208 577</b>	<b>308 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		567 530	423 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>567 530</b>	<b>423 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 674	97 622
Skyldige offentlige avgifter		401	1 458
Annen kortsiktig gjeld		44 021	26 245
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 095</b>	<b>125 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>708 625</b>	<b>549 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>500 049</b>	<b>857 815</b>



Sameiet Løvenskiolds gate 9

**INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2017**

Ordinært sameiermøte i Sameiet Løvenskiolds gate 9  
avholdes tirsdag 28. mars, kl.18.00 hos Helle og Vidar i Løvenskiolds gate 9 B, 5 etasje.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**


**0. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden


- 1. ÅRSBERETNING FOR 2016
- 2. ÅRSREGNSKAP FOR 2016
- 3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR
- 4. VALG AV STYRELEDER  
- KREVER AVSTEMING
- 5. VALG AV 3 STYREMEDLEMMER og 2 VARAMEDLEMMER  
- KREVER AVSTEMING
- 6. FORSLAG OM NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE  
- KREVER AVSTEMMING
- 7. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP  
- KREVER AVSTEMMING
- 8. FORSLAG OM TINGLYSNING AV KJELLER- OG LOFTSBODER  
- KREVER AVSTEMING
- 9. BUDSJETT 2017 / INDEKSREGULERING AV HUSLEIE  
- KREVER AVSTEMING
- 10. Honorar styreleder  
- KREVER AVSTEMING
- 11. Orienteringspunkter:
  - a) Parkering Frogner Bydel
  - b) Statoil
  - c) Brannsikring
  - d) Skifting til automatiske strømmålere
  - e) Heisprosjekt
- 12. Dugnad
- 13. Eventuelt

Oslo, 02.03.2017

Styret i Sameiet Løvenskiolds gate 9

  
Elisabeth Kvarv Thorkildsen  
Styreleder

  
Eirik Møller  
Styremedlem

  
Åse V. Reksnes  
Styremedlem

  
Gry Figenschou  
Styremedlem



På sameiermøtet bestemmes flertallet etter sameiebrøken.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand.

### NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT

ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28.03.2017  
Sameiet Løvenskiolds gate 9

*Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved fremmøte på sameiermøte 28.03.2017*

Sameiers navn:-

\_\_\_\_\_

Seksjonsnummer:-

\_\_\_\_\_

***I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:***

Fullmektigensnavn: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2017

Seksjonseiers signatur: \_\_\_\_\_



**1. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**2. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

**3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR**

**4. VALG AV STYRELEDER**

- KREVER AVSTEMMING

Gjeldende styreleder er på valg. Det er ikke innkommet forslag til vervet som styreleder. Nåværende styreleder, Elisabeth Kvarø Thorkildsen, har sagt seg villig til å stå en ny periode

**5. VALG AV 3 STYREMEDLEMMER**

- KREVER AVSTEMMING

Gjeldende 3 styremedlemmer; Eirik Møller, Gry Figenschou og Åse Reksnes er på valg. Det har ikke kommet forslag til styremedlemmer. Gjeldende styremedlemmer har sagt seg villige til å stå en ny periode

**6. FORSLAG OM NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE**

- KREVER AVSTEMMING

Korttidsutleie – AIRBnB

«Det er ikke mulig med korttidsutleie i mer enn 90 dager pr løpende år (siste 12 måneder)»

Huseiernes Landsforbund anbefaler Sameier å ta inn dette punktet i husordensreglene. De skriver blant annet:

- Sikrer man at belastningen med korttidsutleie for de andre seksjonseierne holdes på et tålelig nivå
- Det sikrer også de seksjonseiere som ønsker å tjene en ekstra slant en mulighet

Sameiet kan regulere dette videre etter eget ønske, med 2/3 flertall

Andre innspill:

- Stabile beboere skaper bedre bomiljø
- Vårt sameie er lite og vil lett kunne påvirkes, i negativ retning, ved stor og hyppig utskifting av beboere
- Det er også ønskelig å ha en «viss kontroll» med de som bor her – det skaper trygghet for beboerne



## 7. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP

- KREVER AVSTEMMING

### Det har innkommet forslag om stenging av 3 pipeløp. Seksjonseier skriver følgende.

Det har seg slik at vi også eier en leilighet i et sameie i xxx gate. Vi hadde der en lignende historie. Brannforsikringspremien var der på 150k i året (2004). Så skjer det at Gjensidige får nyss om at XXX.gate var en slik «pipegård». De berammet dermed en inspeksjon med bakgrunn i at de kom til å øke premien. XXX gate hadde da 8 piper. Så skal forsikringsselskapet ha kredit for at de selv foreslo at vi undersøkte hvorvidt alle pipene var i bruk. Det viste seg at kun 4 ble brukt. Vi fikk så igjennom et vedtak i Sameiet på at de 4 pipene som ikke ble benyttet ble permanent stengt. De ble murt igjen og noen ble revet. Ordlyden «permanent» ble viktig da noen «kakkellovnsnostalgikere» forsøkte seg på omkamp noen år senere. Konsekvensene for forsikringen var at premien ble satt ned til 98k i året. Samtidig ble feiekostnadene redusert samt mindre behov for feieplatåer etc. Endelig fikk vi en sikrer bygård. Det var i det store og hele et godt tiltak som ble godt mottatt.

Oversikt over pipeløp viser at 3 løp ikke er i bruk (A101, A104 og B103) – altså 30 %. Til tross for at jeg ikke har formening om hva stenging av disse pipene kan medføre av besparelser for oss, vil jeg likevel fremme dette som en sak på agendaen til Sameiermøte 28. mars. Videre, forslag til vedtak for Sameier som følger:

*«På bakgrunn av undersøkelse som viser at piper A.101, A.104 og B.103 ikke er i bruk, foreslås disse permanent stengt».*

### Styrets innstilling:

Styret er positiv til eventuell stenging av en eller flere pipeløp som ikke er i bruk på permanent basis. **Men, styret foreslår at denne beslutningen tas etter at vi har hatt en ordentlig gjennomgang av pipene etter at montering av platåer er på plass våren 2017.**

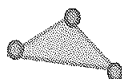
Noen kommentarer:

- Gården vår er definert som en pipegård – dette er ikke knyttet til hvor mange piper gården har men byggemetoden som er benyttet.
- Det er usikkert om noen av pipeløpene fungerer som avtrekk
- Forsikringspremien vår har utgjort følgende siste år

Periode	Premie
31.12.2012 – 31.12.2013	Kr 76 450
31.12.2013 – 31.12.2014	Kr 81 396
31.12.2014 – 31.12.2015	Kr 78 951
31.12.2015 – 31.12.2016	Kr 85 217
31.12.2016 – 31.12.2017	Kr 88 750
<b>SUM 5 forsikringsår</b>	<b>kr 410 764</b>
- Tilbakeført utbytte (2012-2016*) 5 år	Kr 51 206 -
Netto premie for 5 år	Kr 359 558
Gjennomsnittlig premie pr år	Kr 71 912

\*tilbakeført utbytte for 2016 skjer først i juni 2017. Det er forventet et tilbakeført utbytte på tilsvarende nivå som i 2016 – ca. kr 10 000

- Styret ser, dessverre, ikke mulighet for besparelser knyttet til platåene. Bakgrunnen for dette er at alle pipene i trekanten benyttes:



- Normalt skal feiekostnader være inkludert i offentlig avgifter

## 8. TINGLYSNING AV KJELLER- OG LOFTSBODER

- KREVER AVSTEMMING

Styret foreslår følgende:

Det foretas en fordeling av boder i fellesområdene. Dette meldes inn og tinglyses.

## 9. HONORAR TIL STYRELEDER

- KREVER AVSTEMMING

Forslag til Generalforsamlingen fra styret (Åse, Magnus og Eirik)

Godtgjørelse til styreleder. kr. 4000,- pr. år.

(styreleder har ikke vært med på drøfting av dette punktet)



## 10. Budsjett 2017 / Indeksregulering av husleien

- KREVER AVSTEMMING

Styret har utarbeidet følgende budsjett for 2017 – revidert februar 2017:

<b>Budsjett 2017 - revidert februar 2017 (likviditet)</b>			
<b>Utgifter:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Kommentar 2016</b>
Matter i oppgangen	7 000	6 526	
Brannalarm	10 000	9 638	
Get	36 000	34 784	
Gjensidige	88 500	85 217	forfaller 31.12
Hafslund - Gård	11 000	11 286	
Hafslund - vann	44 000	45 864	
Nilz - brev/porto	2 500	2 278	
Oslo kommune	151 000	154 848	Inkl. vannmåler
Revisjon	10 000	18 149	gjelder 2 år
Sebra	39 400	38 037	
Skadedyr	5 000	4 489	
Trapepvask	31 000	30 528	
Vaksmester inkl. AGA	30 200	29 712	
Norsk Sikkerhetsservice	8 500	8 439	
Vedlikehold	700 000	46 828	
Lån	62 000	40 496	
Container	5 000	4 762	
Planter, dugnad	12 000	7 320	
Huseiernes Landsforbund	950	0	
Skarpsno, Gimle og Frogner Vel	300	300	
<b>SUM</b>	<b>1 254 350</b>	<b>579 501</b>	Utgifter er kun ren likviditet
<b>Inntekter:</b>	<b>2017</b>		
Husleie mm	679 506		Inkludert husleieøking
"oppspart kapital" (lån mm)	610 000		
<b>SUM</b>	<b>1 289 506</b>		



Løpende og faste kostnader i husleien vår har ikke blitt øket på flere år.

Økning som ble foretatt 01.05.2016 omfattet kun avdrag på lån. Rentene knyttet til lån blir pr dd trukket fra eksisterende husleie.

Alle kostnader som forsikring, offentlige avgifter mm øker jevnt hvert eneste år i forhold til generell kostnadsøkning.

Styret forslår derfor at det foretas en justering av husleien – fordelt som følger:

1. GET
2. Varmt vann – pr person – fra kr 150 til kr 155 pr person
3. Generelle løpende og faste kostnader eks avdrag lån

Indeksøkningen settes til 2,8 % (KPI pr januar 2017)



## Gammel husleie

Seksjon	Eier	Eierbrøk	511 675				HUSLEIE 01.05.2016 SUM inkl vann			
			Felleskost	GET	Vask	Vann	Lån	Pr år	Pr mnd	
1	Mats	75	19 781	0	1 206	3 600	1 740	26 327	2 194	
2	Mats	140	36 925	0	2 252	0	3 247	42 424	3 535	
3	Mats	127	33 496	2 700	2 042	0	2 946	41 185	3 432	
4	Magnus og Lise	105	27 694	2 700	1 689	3 600	2 436	38 118	3 176	
5	Mats	95	25 056	2 700	1 528	3 600	2 204	35 088	2 924	
6	Gry og Eivind	182	48 003	2 700	2 927	5 400	4 222	63 251	5 271	
7	Torben og Kristine	105	27 694	2 700	1 689	1 800	2 436	36 318	3 026	
8	Martin og Mary	95	25 056	2 700	1 528	3 600	2 204	35 088	2 924	
9	Minken og André	182	48 003	2 700	2 927	3 600	4 222	61 451	5 121	
10	Cecilie	105	27 694	2 700	1 689	5 400	2 436	39 918	3 326	
11	Mats	95	25 056	2 700	1 528	1 800	2 204	33 288	2 774	
12	Elisabeth Kvarø	182	48 003	2 700	2 927	5 400	4 222	63 251	5 271	
13	Eirik og Elisabeth	105	27 694	2 700	1 689	5 400	2 436	39 918	3 326	
14	Eirik Langholm	34	8 968	2 700	547	0	789	13 003	1 084	
15	Helle og Vidar	170	44 838	2 700	2 734	0	3 943	54 215	4 518	
16	Åse	94	24 793	2 700	1 512	0	2 180	31 185	2 599	
17	Pelagos/ Sven B Foy	49	12 924	2 700	788	0	1 137	17 548	1 462	
	SUM	1940	511 675	40 500	31 200	43 200	45 000	671 575	55 965	

## Ny husleie

Seksjon	Eier	Eierbrøk	526 002				NY HUSLEIE 01.07.2017 SUM inkl vann			
			Felleskost	GET	Vask	Vann	Lån	Pr år	Pr mnd	
1	Mats	75	20 335	0	1 240	3 720	1 740	27 035	2 253	
2	Mats	140	37 959	0	2 315	0	3 247	43 521	3 627	
3	Mats	127	34 434	2 772	2 100	0	2 946	42 252	3 521	
4	Magnus og	105	28 469	2 772	1 736	3 720	2 436	39 133	3 261	
5	Mats	95	25 758	2 772	1 571	3 720	2 204	36 024	3 002	
6	Gry og Eiv	182	49 347	2 772	3 009	5 580	4 222	64 929	5 411	
7	Torben og	105	28 469	2 772	1 736	1 860	2 436	37 273	3 106	
8	Martin og	95	25 758	2 772	1 571	3 720	2 204	36 024	3 002	
9	Minken og	182	49 347	2 772	3 009	3 720	4 222	63 069	5 256	
10	Cecilie	105	28 469	2 772	1 736	3 720	2 436	39 133	3 261	
11	Mats	95	25 758	2 772	1 571	1 860	2 204	34 164	2 847	
12	Elisabeth	182	49 347	2 772	3 009	5 580	4 222	64 929	5 411	
13	Eirik og El	105	28 469	2 772	1 736	5 580	2 436	40 993	3 416	
14	Eirik Lang	34	9 219	2 772	562	0	789	13 341	1 112	
15	Helle og V	170	46 093	2 772	2 811	0	3 943	55 619	4 635	
16	Åse	94	25 487	2 772	1 554	0	2 180	31 993	2 666	
17	Pelagos/ S	49	13 286	2 772	810	0	1 137	18 004	1 500	
	SUM	1940	526 002	41 580	32 074	42 780	45 000	687 436	57 286	

## 11. Orienteringspunkter

- **Parkering Frogner Bydel**
  - Det er vedtatt at planen fortsetter som planlagt ☺
- **Statoil**
  - Det er gjennomført en forhåndskonferanse 15.11.2016 vedrørende Balders gate 28 – Statoil
  - Spørsmål som ble vurdert:
    1. Kan formålet bensinstasjon tillates innenfor den vedtatte kommuneplanen?
    2. Defineres bygging av ny automatstasjon som et nytt tiltak?
    3. Hvordan vurderer PBE (plan og bygg) heftelsen so ligger på eiendommen?

PBE's kommentarer:

1. Formålet bensinstasjon/automatstasjon er i tråd med gjeldende formål *bebyggelse og anlegg i kommuneplanen*

Det må søkes om rivning av eksisterende bebyggelse.

Byantikvaren har uttalt at eksisterende bensinstasjon er uten erkjent verneverdi

2. Det må søkes om rivning av eksisterende bebyggelse.

Byantikvaren har uttalt at eksisterende bensinstasjon er uten erkjent verneverdi

Det må søkes om bygging av ny automatstasjon

3. Det er tinglyst skjøte på eiendommen som sier at «bebyggelse i større høyde enn den nåværende bare kan skje med tillatelse av eierne av Lille Frogner allé nr 6 og 8.». Etter PBE's vurdering er servitutten gjeldende. Men, den omhandler privatrettslige forhold som PBE ikke skal ta stilling til i byggesaksbehandling. En byggehindrende servitutt vil ikke kunne være grunnlag for å avvise søknaden ette plan- og bygningslovens § 21-6. Siden Byantikvaren har uttalt seg om eksisterende bygg anbefaler PBE at det også innhentes uttales fra Byantikvaren i forbindelse med søknad om ny automatstasjon siden eiendommen grenser til bevaringsregulert bebyggelse.

- **Brannsikring**
  - Komfyrvakt – ved bytte til nytt kjøkken og endring i sikringsboks som følge av kjøkkenbytte, plikter den enkelte eier å etablere komfyrvakt. Styret anbefaler alle å installere komfyrvakt
  - Ved brann anbefaler brannvesenet å lukke dører og vinduer hvis mulig. Normal reaksjonstid på en brann er ca 2 minutter. Dersom du ikke har klart å få kontroll på brannen innen den tid, anbefaler man at du starter evakuering og kontakte brannvesenet
  - Brannvarslere har normalt holdbarhet på 10 år (dersom noen har andre enn den varsler som installert i fellessystemet). Dersom man utstyret leiligheten sin med ekstra røykvarslere skal optisk røykvarsler benyttes. Ved for gammel røykvarsler kan forsikringsselskapet ved en eventuell brann avkorte erstatningen. Sameiet har godkjent varslingsanlegg
  - Pulverapparater – disse skal snus minst 2 ganger pr år



- **Skifting til automatiske strømmålere**
  - Dette vil skje i tidsrommet 13.juni – 10.august 2017
  - Strømmen vil for den enkelte bli borte i ca 8 min pr skifte
  - Ett skifte tar totalt ca. 20.min
  - Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dette foreligger
  
- **Heisprosjekt**

## 12. Dugnad

Årets dugnad er satt til **mandag 8. mai**. Vi har følgende oppgaver på dugnadslisten pr dd:

1. Sparkle og male der ventilasjonsrør fra frisør i baktrappen er fjernet
2. Reparere gulv første etasje baktrapp
3. Vaske søppeldunker
4. Feie og vaske bakgård
5. Rydde søppel
6. Luke
7. Plante krukker foran inngangsdører
8. Fjerne sykler
9. Male trappetrinn i baktrapp
10. Kjeller
11. Vaske vinduer fellesområder
12. Brannøvelse

## 13. Eventuelt



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### TILLITSVAGLTE

Siden ordinært sameiermøte den 18. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Leder:	Elisabeth Kvarø Thorkildsen	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Åse Vibeke Reksnes	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Gry Figenschou	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Eirik Møller	2015-2017 (2 år)
Varamedlem:	Magnus Nilsen Haugland	2016-2017 (1 år)
Varemedlem	Kristine Hagelund	2016-2017 (1 år)

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVAGLTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 4 kvinner og 2 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikter på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forskning- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har 1 ansatt.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt med Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.



## EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 17 seksjoner; 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom gar gårdsnr. 212 og bruksnr. 583 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 507 341.

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

## SAMEIETS LÅN

Sameiet har et lån i Handelsbanken – saldo 31.12.2016 lik kr 423 750.

For detaljer henvises til årsregnskapet.

## VAKSTMESTERTJENESTE

Sameiet har vaktmesteravtale med Geir Thorkildsen Seljelid

Kontaktinformasjon til vaktmester:

Mobilnummer: 977 31 725

E-post: [gethose@hotmail.com](mailto:gethose@hotmail.com)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.



## BRANNSLUKNINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Sameiets har felles brannalarmanlegg.

## KABEL-TV OG BREDBÅND

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd kan rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller

Telefon 02123.

## FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78896375.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkninger på bygninger, f.eks ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Forsikringen inkluderer også lovpålagt yrkesskadeforsikring for sameiets ansatt.

Egenandelen per skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 663.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne strakt melde skaden til styret.

## FORMUE OG GJELD

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

## ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## EIENDOMSSKATT

Eventuell utskrevet eiendomsskatt for den enkelte seksjon blir sendt til seksjonseier direkte fra Oslo kommune.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 656 963,-.

Dette er kr 92 995, - lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til dette skyldes styrets vedtak om lavere fellesutgifter fra 2. halvår 2016.

Kostnadene i 2016 eks. finanskostnader var totalt kr 500 319, - .  
Dette er tilnærmet som budsjettet.

Resultatet for året 2016 er positivt med kr 153 023.  
Etter avdrag er likviditetsresultatet kr 130 523.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017.  
Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning for inntektene på cirka 3 % for 2017.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr – 529 844.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående kostnadsutvikling.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. De nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med fjorårets budsjett.

## Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

## Kommunale avgifter

I Oslo kommune holdes renovasjonsavgiften, vann- og avløpsavgiften samt feieavgiften uendret.

## Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 2.3.2017

Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen

Styreleder

Åse Vibeke Reksnes

Styremedlem

Gry Agnethé Figenschou

Styremedlem

Eirik Møller

Styremedlem





## Styrets arbeid

### Styret har bestått av:

Styreleder: Elisabeth Kvarø Thorkildsen

Styremedlemmer: Gry Figenschou, Eirik Møller, Åse Reksnes

Varemedlemmer: Kristine Hagelund og Magnus Nilsen Haugland

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter samt deltar i e-post kommunikasjoner.

Styret har gjennomført flere ordinære styremøter i 2016; 24.01, 09.03, 14.03, 06.06 og 03.10. I tillegg har det vært en utbredt møtevirksomhet gjennom e-post kommunikasjon.

Arbeidet i 2016 har i hovedsak omfattet følgende:

### **1. Oppfølging og inngåelse av serviceavtaler**

### **2. Vedlikehold**

Det har vært gjennomført vedlikehold i 2016

- Oppussing/nystøping av kum i bakgård
- Ventilasjonssjakt - bad

Det er åpnet en ventilasjonssjakt i oppgang A – ifb med ventilasjon til badrom.

Dette gjelder seksjonsnr. 4, 7, 10 og 13.

Kostnaden er dekket av tidligere eier av seksjon 13

### **3. Budsjettering**

### **4. Vedlikeholdsprosjekt**

Styret har jobbet videre med innhenting av tilbud knyttet til Sameiermøtes beslutning

knyttet til vedlikeholdsprosjektet – fase 1 – som ble besluttet på Sameiermøte 18.04.2016.

Arbeidet har vært meget krevende og utfordrende. Styret har innhentet tilbud for følgende punkter:

#### **Oppgave 1**

- Etablere/montering platåer og gangbro for piperensing.

Det ble innhentet tilbud fra flere tilbydere. Styret har inngått avtale med KB Blikk AS

Tilbudet lyder på kr 108 000 – budsjett lik kr 90 000

Arbeidet iverksettes våren 2017



## **Oppgavene 3, 4, og 5**

- Etablere nødlys og ledesystem (baktrapp ikke inkludert)
- Etablere serviceavtale med termografering av el-tavle i kjeller samt sikringsskap.
- Etablere røykdetektor ifm brannalarmanlegg i fyrrom

Det ble innhentet tilbud fra flere tilbydere. Styret har inngått avtale med elektro-nytt as  
Tilbudet med det beste økonomiske total lyder på kr 97 750 – budsjett lik kr 23 000.  
Styret innhenter derfor tilbud via Huseiernes Landsforbund (igangsatt)

## **Oppgave 6**

- Nye dører fra leiligheter til baktrapp inkl ytterdør fra baktrapp til bakgård

Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører  
Styret har inngått avtale med Oslo Brannsikring. Dette inkluderer sning av karm for ytterdør  
(ny dør var estimert til kr 50 000)  
Tilbudet lyder kr 162 350 eks ytterdør – i tillegg påløper det kr 1 695 år dør som må ha ny  
sylinder. Denne sylinderen skal være FG-godkjent. Leveres med 3 stk nøkler. Det er kun  
seksjonseiere som ikke trenger å bytte sylinder.  
Ytterdør er budsjettet med kr 15 650.

Budsjett kr 150 000

Arbeidet er forventet igangsatt vinter/vår 2017 med ferdigstillelse før sommeren 2017

## **Oppgavene 8, 9,10, 11 og 12**

- Ny dør til fyrrommet
- Tetting av gjennomføringer fyrrom
- Etablere brannceller i loftsboeder, rømningsvei fra loftsleilighet
- Branttetting av himlinger i kjelleretasje inkl boeder
- Tetting av gjennomføring i brannskiller i kjeller og loftsboeder

Det er innhentet tilbud flere tilbydere. Styret har inngått avtale med Oslo Brannsikring.  
Tilbudet lyder kr 215 437,50. Budsjett lik kr 120 000

Arbeidet igangsatt 27. februar 2017.



Som dere ser er det til dels store forskjeller i hvilke estimater som forelå i Rambøll sin rapport og som var utgangspunkt for sameiermøtes vedtak og tilbudene sameiet har mottatt.

Sammendrag:

Oppgaver	Budsjett	Tilbud	Differanse
1	Kr 90 000	Kr 108 000	- Kr 18 000
3,4 og 5	Kr 23 000	Kr 97 750	- Kr 74 750
6	Kr 150 000	Kr 178 000*	- Kr 28 000
8,9,10,11 og 12	Kr 120 000	Kr 215 500	- Kr 95 500
<b>Sum</b>	<b>Kr 383 000</b>	<b>Kr 599 250</b>	<b>- Kr 216 250</b>

\*dette inkluderer snuing av ytterdør. Kostnader knyttet til skader på puss mm kommer i tillegg. Totalt er det inntatt kr 15 650 knyttet til ytterdøren

Det som ikke er inkludert i ovenstående jf fase 1 er:

- Tilstandsvurdering av skorsteinene. Det ligger med kr 50 000 i budsjett

## 5. Uteareal Løvenskioldsgate–siden

Det ble foretatt normalt vedlikehold knyttet til planter og gressplen. Det ble høsten 2016 plantet 200 tulipanløk – så nå venter vi i spenning på våren

## 6. Det ble avholdt dugnad 9. mai 2016 – med strålende vær

Det var mange fremmøtte på dugnaden; både sameiere og leietakere. Dette setter vi stor pris på. Vi er alle avhengig av å bidra noe for å skape det pent og hyggelig rundt gården vår samt for å redusere kostnaden ved bruk av innleid arbeidskraft.

Det ble vasket husvegger. Uteareal ble spylt. Planter og busker ble satt ned samt litt såing av plen. Kummen i bakgård ble renset. Trappen foran inngang A ble reparert. Toalettet i kjelleren ble vasket. Fellesarealer utenfor loftsbodene ble ryddet for malingsspann, klær, bokhyller mm. Vinduer i fellesareal ble vasket.

Det har vært utfordring med vann i kjeller ved Løvenskioldsgate. Det var en mistanke om at dette kom som følge av nedfallet i hjørnet. Det ble derfor koblet til et ekstra vannrør som leder vannet vekk fra husveggen. Vi ser at dette har hatt en positiv effekt.

## 7. Kontroll brannanlegg

Årskontroll ble gjennomført 18.11.2016

## 8. Bevar Parkering Frogner Bydel

Medlem fra styret har deltatt på diverse møter i forbindelse med motstanden mot fjerning av mange parkeringsplasser i vår bydel til fordel for sykkeltraseer.

## 9. Huseiernes Landsforbund

Styret har meldt sameiet inn i foreningen. Kostnaden for dette utgjør kr 950 pr år

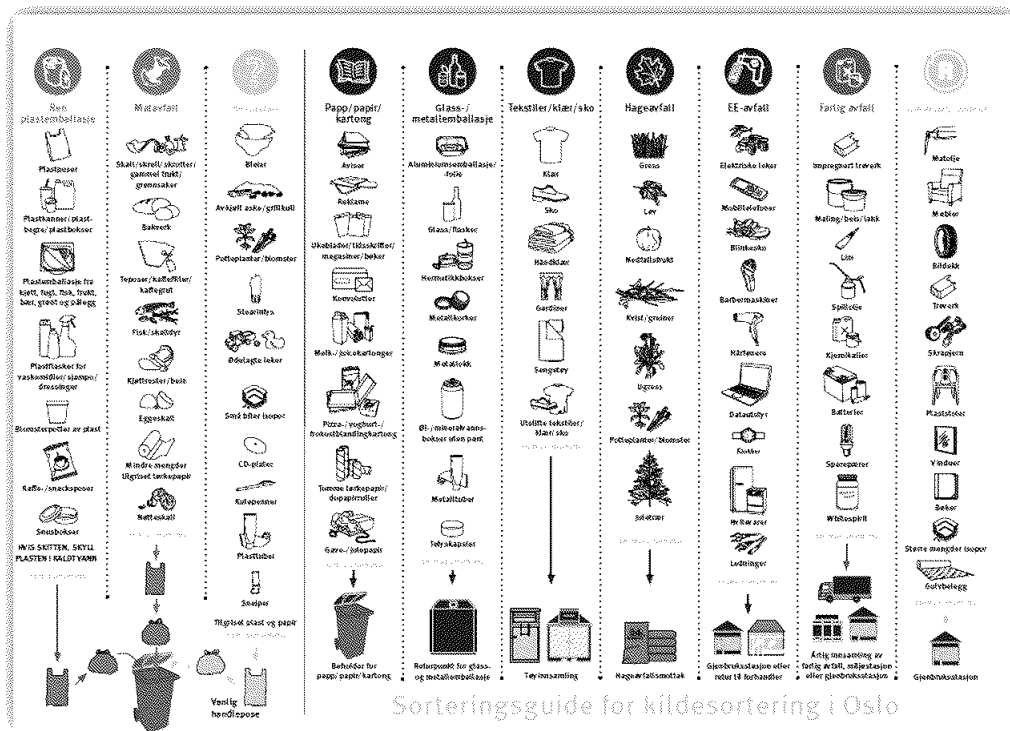
## 10. Forretningsfører

Styret er innhentet tilbud fra OBOS. Tilbudet fra OBOS er vesentlig høyere enn det vi betaler til Sebra Forvaltning pr dd. Styret har derfor besluttet å opprettholde gjeldende samarbeidsavtale med Sebra Forvaltning.

## 11. Sjøppelkasser

Styret har valgt å redusere antall (volum) søppelkasse for restavfall som en prøveordning. Dette kom på plass før sommeren 2016. Dette gir sameiet lavere kostnader til offentlig avgifter. Styret opplever ikke at dette har skapt utfordringer i forhold til stadige fulle søppelkasser.

### Sjøppelbehandling:



12. Ved behov, kan nye nøkler til fellesarealene rekvireres via Styreleder. Kostnaden dekkes av seksjonseier

## 13. Postkasseskilt

Postkasseskilt kan bestilles fra Stansfabrikken.no som fakturerer direkte

Det er flere som har postkasseskilt som er laget manuelt. Vi oppfordrer sterkt til å bestille skilt, slik at vi får et ryddig og enhetlig utseende



#### 14. Lagring av løssøre og avfall

Styret ber om at lagring av løssøre og avfall på fellesarealer; både innendørs og utendørs, unngås

Dette ble blant annet kommentert fra BRE

#### 15. Vi minner om at alle dører til fellesområdene skal være låst til enhver tid

#### 16. Vi minner om – i forbindelse med rehabilitering av leiligheter

- **Store rehabiliteringsarbeid skal meldes til styret**
- **Retningslinjer for rehabilitering av bad**

Ved rehabilitering av bad plikter seksjonseier, etter forutgående godkjenning fra Styret, å skifte:

- Sluk
- Soilrør
- Vannrør

Gjennom seksjonen. Det vi si fra taket i seksjonen, gjennom gulvet til litt ned under taket i underliggende seksjon. Dette kan medføre at det må monteres ny senket himling (i begge seksjoner). Vi anbefaler at gulvet heves fremfor å senke himling.. Det forutsettes at alt arbeid blir fagmessig utført, og at arbeidet er godkjent av styret før iverksettelse. Seksjonseiere oppfordres til i størst mulig grad å samarbeide ved rehabilitering av bad som ligger over hverandre. Kostnader forbundet med rehabiliteringen dekkes av utførende seksjon, med mindre ønsket løsning for berørt seksjon er uforholdsmessig mye dyrere.

- **Anbefaling i forbindelse med etter-isolering av yttervegger**

Byggforskerien har kommet med en anbefaling i forbindelse med etter-isolering av gamle bygårder – punkt 221:

Innvendig isolering bør som regel unngås da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurede trebjelker og – sperrer).

Innvendig isolering må ikke under noen omstendighet gjennomføres uten av fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel er analysert, og tilstanden til alt innmurt treverk og teigsteinens frostbestandighet er kartlagt. Eventuell innvendig isolering utføres som en selvberende isolert trevegg (evt. Av tynnplateprofiler i stål), trukket noe inn i rommet for å unngå direkte kontakt med murveggen. Det bør ikke brukes mer enn 50 mm isolasjon. Byggeforskriftens krav til varmeisolering i yttervegg trenger ikke å være oppfylt. Behov for fuktsperre bør vurderes i hvert tilfelle.

#### 17. Brannslukningsapparater

Vi minner om at det skal finnes brannslukningsapparater i hver leilighet. Apparatet skal minimum utgjør 6 liter



---

Årsoppgjør rapport

---

**SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9**

**2016**



## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

### Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		607 648	689 958	633 516
Avdrag/renter på lån		22 518	60 000	0
Andre inntekter		6 547	0	374 999
Kabel-TV, bredbånd, internett		20 250	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>656 963</b>	<b>749 958</b>	<b>1 008 515</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	30 255	30 000	24 682
Driftskostnader	3	272 522	275 000	292 661
Vedlikeholdskostnader	4	58 701	15 000	642 934
Honorarer	5	40 134	40 900	81 557
Forsikringer	6	85 217	88 000	78 951
Andre kostnader	7	13 491	70 298	7 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>500 319</b>	<b>519 198</b>	<b>1 127 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 644</b>	<b>230 760</b>	<b>-119 403</b>
Finansinntekter	8	11 373	8 700	11 809
Finanskostnader		14 994	11 300	3 118
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-3 621</b>	<b>-2 600</b>	<b>8 691</b>
<b>Resultat</b>		<b>153 023</b>	<b>228 160</b>	<b>-110 712</b>



## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

## Balanse

	Note	2016	2015
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		27	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	104 025	14 730
Bank	10	753 764	211 134
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>857 815</b>	<b>225 864</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>857 815</b>	<b>225 864</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		308 741	155 718
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>308 741</b>	<b>155 718</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		423 750	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	12	<b>423 750</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		97 622	46 174
Forskuddstrekk		540	0
Skyldige offentlige avgifter		918	801
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 013	21 213
Påløpte kostnader		3 202	1 632
Annen kortsiktig gjeld		8 030	325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 324</b>	<b>70 145</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>857 815</b>	<b>225 864</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		857 815	225 864
Kortsiktig gjeld		125 324	70 145
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>732 491</b>	<b>155 718</b>

Oslo, 2/3. 2017

Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen  
StyrelederÅse Vibeke Reksnes  
StyremedlemGry Agnethe Figenschou  
StyremedlemEirik Møller  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er en ansatt i sameiet på under et årsverk. På dette grunnlag kommer man ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 17 seksjoner, av disse er 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

### Note 1 Inntekter

Fellesutgifter	607 648
Avdrag/renter på lån	22 518
Andre inntekter	6 547
Kabel TV, bredbånd, internett	20 250
<b>Sum inntekter</b>	<b>656 963</b>



## Note 2 Lønnskostnader

AGA-feriepenger	346
Arbeidsgiveravgift	3 393
Feriepenger	2 454
Honorar vaktmester	24 062
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>30 255</b>

## Note 3 Driftskostnader

Containerleie	4 762
Kabel-TV	34 468
Lys, varme	58 411
Matteleie	6 789
Renhold	30 528
Renovasjon, vann, avløp mv.	137 565
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>272 522</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	18 077
Elektriskeanlegg	240
Oppussingsprosjekt gang	429
Reparasjon og vedlikehold	2 950
Sanitæranlegg	3 688
Skadedyrkontroll	4 403
Vedlikehold uteanlegg	28 913
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>58 701</b>

## Note 5 Honorarer

Regnskapshonorar	31 923
Revisjonshonorar	8 211
<b>Sum honorarer</b>	<b>40 134</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.



## Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	85 217
<b>Sum forsikring</b>	<b>85 217</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78896375. Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 10 663 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring ASA.

## Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 625
Diverse kostnader	2 993
Kontingenter, ikke	300
Porto	4 164
Sameiermøte	3 409
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>13 491</b>

## Note 8 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	624
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 663
Andre renteinntekter	86
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>11 373</b>

## Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

Kabel-TV tom. april 2017	11 608
Skadedyrkontroll tom. oktober 2017	3 367
Gimle Velforening 2017	300
Bygningsforsikring 2017	88 750
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>104 025</b>

## Note 10 Bank

H.B. 8397.10.50961 - Driftskonto	753 222
H.B. 8397.10.67998 – Skattetrekkskonto*	542
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>753 764</b>

\*skattetrekk for utbetaling av lønn er overført som bundne midler til skattetrekkskonto



## Note 11 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	155 718	153 023	308 741
<b>Sum egenkapital</b>	<b>155 718</b>	<b>153 023</b>	<b>308 741</b>

## Note 12 Leverandørgjeld

Lån 8397.71.63946 i Handelsbanken.  
Serielån med løpetid på 9 år og 5 mnd.  
Innfrielsesdato er 15.05.2026.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	423 750
Effektiv rente pr. 31.12.16:	4,28 %
Avdrag i 2016:	22 500

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 198 750



## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

### Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	593 466	607 648	689 958
Avdrag/renter på lån	45 000	22 518	60 000
Andre inntekter	0	6 547	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	41 040	20 250	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>679 506</b>	<b>656 963</b>	<b>749 958</b>
<b>Kostnader:</b>			
Lønnskostnader	30 508	30 255	30 000
Driftskostnader	285 000	272 522	275 000
Vedlikeholdskostnader	735 500	58 701	15 000
Honorarer	49 400	40 134	40 900
Forsikringer	88 500	85 217	88 000
Andre kostnader	3 750	13 491	70 298
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 192 658</b>	<b>500 319</b>	<b>519 198</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-513 152</b>	<b>156 644</b>	<b>230 760</b>
Finansinntekter	0	11 373	8 700
Finanskostnader	16 692	14 994	11 300
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-16 692</b>	<b>-3 621</b>	<b>-2 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>-529 844</b>	<b>153 023</b>	<b>228 160</b>
Avdrag	45 000	22 500	60 000
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-574 844</b>	<b>130 523</b>	<b>168 160</b>



Til sameiermøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 9

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løvenskioldsgate 9 som viser et overskudd på kr 153.023. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultat 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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 årsberetningen, 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 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 (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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:  
  
INDEPENDENT MEMBER



*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 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 er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

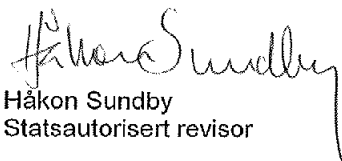
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 3. mars 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



Sameiet Løvenskiolds gate 9

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2018**

Ordinært årsmøte i Sameiet Løvenskiolds gate 9  
avholdes onsdag 4.april, kl.18.00 hos Elisabeth i Løvenskiolds gate 9 A, 4 etasje.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

**1. ÅRSBERETNING FOR 2017**

**2. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

**3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR**

**4. VALG AV STYREMEDLEM**

- KREVER AVSTEMING

**5. VALG AV VARAMEDLEMM**

- KREVER AVSTEMING

**6. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP**

- KREVER AVSTEMMING

**7. INNKOMMET FORSLAG OM REHABILITERING AV VINDUER – SEKSJON 15**

**8. INNKOMMET FORSLAG OM REHABILITERING AV VINDUER – SEKSJON 12**

**9. INNKOMMET FORSLAG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD – SEKSJON 15**

**10. BRANNSIKRINGSTILTAK – NYE INNGANGSDØRER TIL LEILIGHETER**

- KREVER AVSTEMING

**11. BUDSJETT 2018**

**12. VEDTEKTER**

- KREVER AVSTEMING

Tilpasning til ny Eierseksjonslov – gjeldende pr 01.01.2018

**13. VEDTEKTER – NYTT PUNKT**

- KREVER AVSTEMING

**14. Orienteringspunkter:**

- a) Status rehabilitering av pipene
- b) Parkering Frogner Bydel
- c) Statoil
- d) Brannsikring
- e) Bygdøy Allé – trikk / trær
- f) Heisprosjekt

**15. Dugnad**

**16. Eventuelt**

Oslo, 16.mars 2017

Styret i Sameiet Løvenskiolds gate 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen  
Styreleder

Eirik Møller  
Styremedlem

Magnus Haugland Nilsen  
Styremedlem

Gry Figenschou  
Styremedlem



På årsmøtet bestemmes flertallet etter sameiebrøken.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand.

## NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT

**ORDINÆRT ÅRSMØTE 04.04.2018**  
Sameiet Løvenskiolds gate 9

*Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved fremmøte på sameiermøte 04.04.2018*

Sameiers navn:-

\_\_\_\_\_

Seksjonsnummer:-

\_\_\_\_\_

***I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:***

Fullmektigensnavn: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2018

Seksjonseiers signatur: \_\_\_\_\_



## 1. ÅRSBERETNING FOR 2017

## 2. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

## 3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR

## 4. VALG AV STYREMEDLEM

- KREVER AVSTEMMING

I forbindelse med at Åse Reksnes solgte og flyttet i 2017 trådte Magnus Nilsen Haugland inn i hennes sted.

Det kreves i midlertid at dette formaliseres i forbindelse med årsmøtet.

## 5. VALG AV 1 VARAMEDLEM

- KREVER AVSTEMMING

I forbindelse med at Magnus Nilsen Haugland trådte inn som fast representant og er forslått som fast styremedlem jf punkt 4, er det behov for et nytt varamedlem.

Helle Cecilie Lauvstad er meldt sin interesse.

## 6. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP

- KREVER AVSTEMMING

**Det har innkommet forslag om stenging av 1 pipeløp. Seksjonseier skriver følgende.**

### 1) Forslag om reduksjon av fremtidig finansiell risiko og opsjon for mer fleksibel planløsning ved permanent stengning av pipe nr. 2 (A.101)

I ekstraordinært årsmøte 5. februar d.å. stemte sameiet for rehabilitering av syv (7) piper samt mot forslag om stengning av tre (3) piper som ikke er i bruk. Forslag om stengning av piper som ikke er i bruk ble nedstemt med begrunnelse om å opprettholde opsjoner for fremtidig bruk. Opsjoner om nye ildsteder knyttet til piper som ikke er i bruk er kun gjeldende for et mindretall seksjonseiere. Finansiering av rehabilitering ved bruk av opsjon vil dekkes av fellesskapet; typisk kr 100 000 pr pipe.

Seksjonseier 15 (Helle & Vidar) ønsker å fremme et nytt forslag til behandling om stengning av pipe nr. 2 (A.101). Dette er én (1) av dagens tre piper som ikke er i bruk og som ikke blir rehabilitert. Bakgrunnen er at seksjonseieren ønsker å frigjøre arealet pipeløpet opptar for å få mer fleksibilitet i romplanen. Forslaget har ingen negative konsekvenser for seksjon 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, og 17 og fratrar dem ikke noen fremtidige opsjoner. Forslaget har en positiv konsekvens ved at det sikrer seksjonseierne mot løpende økonomisk risiko.

Seksjonseiere som berøres av en eventuell stengning er :

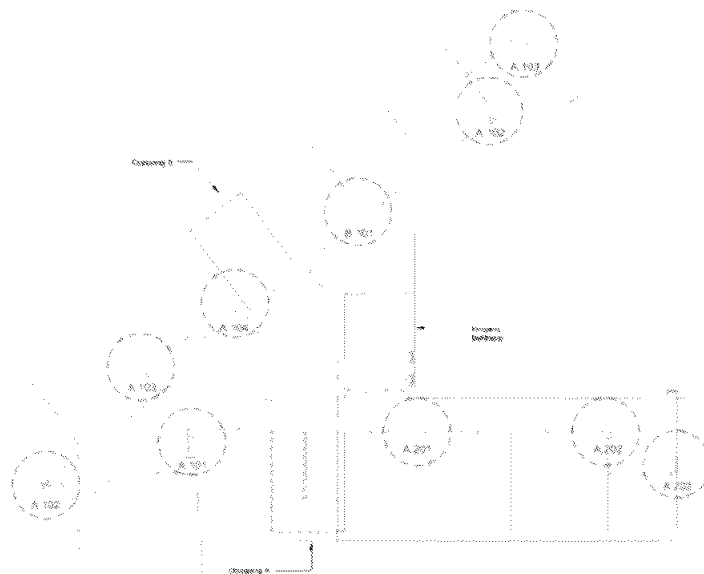
- Seksjon nr. 12 (Elisabeth)
- Seksjon nr. 9 (Minken & Andre)
- Seksjon nr. 6 (Gry)
- Seksjon nr. 1 og 2 (Mats)

Konsekvensene for disse seksjonene er som følger: To (2) piper blir rehabilitert (A.102 og A.103). Pipe A.104 opprettholdes som fremtidig opsjon (og løpende økonomisk risiko for sameiet). Vedtak om stenging av Pipe nr. 2 (A.101) vil gi en opsjon på frigjøring av om lag 1 kvm innvendig areal. Dette skyldes at A.101 har hele tre pipeløp men hvorav kun ett er ført gjennom tak. Pipeløpet brukes ikke til ventilasjon. A.101 inngår ikke i noen bærende struktur. Seksjonseier nr. 12 (Minken og Andre) stemte for stengning av piper som ikke er i bruk i ekstraordinært sameiemøte, hvilket medfører at tilslutning til stengning av pipe nr. 2 (A.101) kun berører tre seksjonseiere: Elisabeth, Gry og Mats.

I utgangspunktet kunne spørsmålet om stengning av pipe nr. 2 avgjøres mellom berørte parter uten involvering fra samtlige seksjonseiere. Men, dersom forslaget ikke vinner fram og grunnet fellesfinansiering av fremtidig rehabilitering av én eller flere piper ved "opsjons-innløsning", må samtlige beboere sikres medbestemmelse da den finansielle konsekvensen bæres av fellesskapet. Vedtak om stengning vil redusere løpende økonomisk risiko med kr 100 000.

Forslag til vedtak:

**"Pipe nr. 2 (A.101) stenges for fremtidig bruk. Kostnader ved rivning bæres av seksjonseiere som ønsker frigjort areal."**





## Styrets innstilling:

Pipeløp 2 (A.101) er tilknyttet lufting for i alt tre bad og et vaskerom. Pipen føres opp over tak gjennom seksjon 15, og er således grunnleggende viktig for å opprettholde ventilasjon til bad og vaskerom i de underliggende seksjonene.

Det er tidligere avklart ved spørreundersøkelse at pipen ikke benyttes til fyring. Det samme ble bekreftet med nylig gjennomført videoinspeksjon. Styret har ikke sett behov for å kartlegge hvilke seksjoner som bruker hvilke pipeløp til ventilasjon da dette har vært utenfor styrets fokusområde, jamfør krav med trusler om dagmulter og bøter fra BRE. Posisjon for bad i alle seksjoner er dessuten kjent for styret.

Om videoinspeksjon nå også har avdekket at pipeløp 2, gjennom seksjon 15, ikke er tilknyttet ventilasjon for nevnte våtrom, er dette ny informasjon for styret, og ses på som en mangel for sameiets bygningsmasse som bør korrigeres. Styret ønsker dermed å avklare hvor selve utluftingen finner sted. Kontroll av dette vil måtte skje ved tilgang til tak samt via seksjon 15 (usikker på om man kan ha samme utfordring som ble avdekket i Løvenskiolds gate).

Badene/vaskerom som er tilkoblet har ingen alternative løsninger for ventilasjon – altså rommene er uten vindu.

Styret er usikre om pipen kan ha en avstivende effekt for bygningskonstruksjonen og kan av den grunn heller ikke anbefale riving.

## Styrets innstilling:

Det skal ikke fyres i pipe 2 for all fremtid – men pipe 2 må fortsatt være tilgjengelig i forhold til ventilasjon.

## **7. INNKOMMET FORSLAG OM REHABILITERING AV VINDUER – SEKSJON 15** - KREVER AVSTEMMING

Seksjon 15 (Helle & Vidar) var ikke omfattet av rehabiliteringsprosjektet av vinduer i 2008 men bidro fullt ut til finansieringen. Imidlertid trenger seksjonen nå rehabilitering av syv (7) vinduer som har punktert. Vinduene er fra loftsutbyggingen i 1987 og tilsammen har enheten 15 stk vinduer. Syv vindusglass trenger umiddelbar utskifting grunnet punktering. Styret bør imidlertid vurdere om flere av vinduene av samme årgang i hele 5 etg bør tas samtidig da det kun er et tidsspørsmål før flere (30 år gamle vinduer) punkteres.

Forslag til vedtak:

*“Sameiet finansierer og iverksetter rehabilitering av vinduer i seksjon 15 innen 1. halvår 2018”.*



## Styrets innstilling:

Eierseksjonslovens § 32 omhandler vedlikeholdsplikten som hviler på den enkelte seksjonseier.

Der er blant annet nevnt vedlikeholdsplikt til vinduer og ytterdører. I tillegg fremkommer det i forarbeidene følgende (jf 15.4.3.2 – Prop.39 L)

Departementet vil derfor forsøke å gi noen retningslinjer for grensedragning - sitat:

«Dersom utbedring/reparasjon av vinduet eller ytterdøren tilbake til samme tilstand og utseende er teknisk og økonomisk forsvarlig, er det ikke behov for utskifting av vinduet eller ytterdøren. **Da påhviler plikten seksjonseieren.** Eksempel: knuses en vindusrute, og denne lar seg erstatte med tilsvarende vindusrute, står vi overfor en reparasjon, ingen utskifting. Da påhviler vedlikeholdsplikten seksjonseieren. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, enten fordi det teknisk eller økonomisk sett ikke lar seg forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten tilbake til samme tilstand som den hadde, eller fordi hele vinduet med innramming mm. må skiftes ut, **har sameiet vedlikeholdsplikten.**»

**Etter styrets informasjon vil det være mulig å skifte et punktert glassrute. Med bakgrunn i dette, er det styrets innstilling at innspill fra seksjon 15 avvises.**

## **8. INNKOMMET FORSLAG OM REHABILITERING AV VINDUER – SEKSJON 12**

### - KREVER AVSTEMMING

Seksjon 12 har flere vinduer med sprekker i vindusglassene. Dette gjelder de ytterste vinduene (opprinnelige vinduer)

Forslag til vedtak:

*“Sameiet finansierer og iverksetter rehabilitering av vinduer i seksjon 12 innen 1. halvår 2018”.*

## Styrets innstilling:

Samme tilbakemelding som under «innkommet forslag – rehabilitering av vinduer seksjon 15»



## 9. INNKOMMET FORSLAG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD – SEKSJON 15

- KREVER AVSTEMMING

Seksjonseier 15 gjør sameiet og styret oppmerksom på vedlikeholdsbehov av fasade og ytre trekledning i 6. etg. Panelet, som daterer seg fra loftutbyggingen i 1987 er råttent og vil representere en økende risiko for fuktskader. Seksjonseier ber styret om å gjøre avsetninger til skifte av panel m.v. i vedlikeholdsplanen for 2019.

Forslag til vedtak: «Styret innhenter prisoverslag for bytte av veggpanel m.v. for seksjon 15 i 2018 og gjør nødvendige avsetninger i budsjett 2019 for rehabilitering av ytre fasade.»

### Styrets innstilling:

Vedlikehold av ytre fasade faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt jf eierseksjonslovens §33 sammenholdt med §32.

Innvendig vedlikehold av balkonger/terrasser (gulv, rekkverk etc) faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt dersom arealet er en del av seksjonseierens bruksenhet eller tilleggsdel til bruksenheten, jf eierseksjonslovens § 32 første ledd og annet ledd.

Snøfjerning på terrasse/balkong og fjerning av løv/skitt i sluk/avløp: faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, jf eierseksjonslovens § 32 første ledd og annet ledd. Det fremkommer av bestemmelsen annen ledd bokstav f at vedlikeholdsplikten omfatter «slik». Av fjerde ledd fremgår det uttrykkelig at seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning, og at dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Det følger av § 32 sjettede ledd at seksjonseierens vedlikeholdsplikt ikke omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

**Slik det er beskrevet fra seksjon 15 anser styret for at dette vedlikeholdet faller under «innvendig vedlikehold av terrasse/balkong», og styrets innstilling derfor på at dette vedlikeholdet ikke skal belastes sameiet**



## 10. BRANNSIKRINGSTILTAK – NYE INNGANGSDØRER TIL LEILIGHETER

- KREVER AVSTEMMING

Sameiet har pålegg fra Brann og Redningsetaten – BRE - om å gjennomføre branntekniske tiltak. Med jevne mellomrom oversender styret statusrapporter med fremdriftsplan til BRE; senest 4.januar 2018.

Det er to gjenværende oppgaver:

4	Oppgradering av dører i brannskille (9).	Delvis	25.08.2017	Se vedlagte dokumentasjon fra Oslo brannsikring. Dører mot baktrapp er byttet. Hovedinngangsdører er ikke byttet enda. Styret arbeider med innhenting av tilbud for nye dører og rehabilitering av eksisterende dører. Planlegges utført forut for 31.12.2019
---	--	--------	------------	---

10	Utskifting av brannglass i innvendig hjørne (4).	Nei	Nei	i henhold til rapport fra Rambøll ansees forholdet ikke som kritisk å utbedre umiddelbart da beboerne har flere alternative rømningsveier/trapper i bygget. Sameiet vil innen 31.12.2019 gjøre en vurdering av eventuelle tiltak
----	--	-----	-----	--

Sameiet har mottatt følgende tilbakemelding fra BRE:

### Oppgradering av dører (tiltak nr. 4):

I fremdriftsplanen deres skriver dere at oppgradering av leilighetsdører er planlagt utført innen 31. desember 2019. Ifølge den branntekniske tilstandsvurderingen utarbeidet av *Rambøll Norge AS*, skulle tiltaket etter planen vært utført i løpet av 1 år. Vi anbefaler derfor at dere utbedrer dørene på et tidligere tidspunkt enn i slutten av 2019, da dette er et svært viktig tiltak for å øke personsikkerheten ved en eventuell brann.

Sameiet har frist til 5.juni 2018 med å komme med tilbakemelding. Denne tilbakemelding skal også inneholde dokumentasjon på rehabilitering av pipene. Dokumentasjonen vedrørende pipene oversendes så snart dette er ferdigstilt

### Inngangsdører – til leiligheter

Dette kan løses på to måter; enten ved å rehabilitere de dørene som er der i dag eller kjøpe «kopier» av dagens dør; tilpasset brannforskriften.

Det er stor uenighet mellom Byantikvaren og BRE. Byantikvaren oppfordrer sameiere til å rehabilitere fremfor å lage kopier.

Ved bytting av dører må det søkes offentlig myndigheter.



Det er flere spørsmål som må besvares:

1. Rehabilitering eller kopier
2. Med eller uten glasspartier

I oppgang A er det 8 dører

I oppgang B er det 6 dører

Dørene som er blendet er ikke inkludert

Styret innhentet tilbud



## 11. Budsjett 2018

Styret har utarbeidet følgende budsjett for 2018 – revidert mars 2018:

### Utgifter

Element	Budsjett	Kommentar
Hafslund	Kr 68 000	
Oslo Kommune	Kr 140 000	
Forsikring	Kr 83 000	31.12.2018
Revisjon	Kr 8 500	
Vaktmester inkl AGA	Kr 30 200	
Sebra/Nilz	Kr 36 000	
Trappevask/Matter	Kr 40 000	
Brannalarm/skadedyr/Norsk Sikkerhetservice	Kr 15 000	
Andre serviceavtaler	Kr 5 000	
GET	Kr 44 000	
Vedlikehold	Kr 620 000	Inkl piper
Dugnad/Sameiermøte	Kr 15 000	
Avdrag lån	Kr 87 750	
Renter lån / omkostninger	Kr 44 000	Inkl etableringsgebyr nytt lån
Kontingenter	Kr 1 350	
Styrehonorar inkl AGA	Kr 4 600	
Bank og kortgebyr	Kr 3 000	
<b>SUM</b>	<b>Kr 1 245 400</b>	

### Inntekter

Element	Budsjett	Kommentar
Felleskostnader	Kr 554 350	
GET – innbetaling fra seksjonene	Kr 41 580	
Trappevask – innbetaling fra seksjonene	Kr 32 074	
Varmt vann – innbetaling fra seksjonene	Kr 42 780	
Innbetaling Lån 1	Kr 65 000	
Innbetaling Lån 2	Kr 23 750	Nytt 2018 – belastes først fra juli
<b>SUM</b>	<b>Kr 759 534</b>	

## 12. VEDTEKTER

- KREVER AVSTEMING

Tilpasning til ny Eierseksjonslov – gjeldende pr 01.01.2018

Se vedlagte dokument



## 13. VEDTEKTER – NYTT PUNKT

- KREVER AVSTEMING

Nytt punkt:

Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverv flere enn to boligseksjoner i sameiet – jf eierseksjonslovens § 23.

Det er heller ikke mulig for juridiske personer å eie boenheter i sameiet – nye fra 04.04.2018. Det påpekes at herfra unntas næringslokaler, som tidligere er besluttet å kunne drive næringsvirksomhet. Dette gjelder seksjonene 2 og 3.

Se vedlagte dokument

## 14. Orienteringspunkter

- **Status rehabilitering av piper**
- **Parkering Frogner Bydel**
  - Oslo kommune har snart solgt like mange beboerparkeringskort som det er parkeringsplasser.  
Dette bidrar til at det fortsatt vil være store utfordringer å få parkert siden EL-biler parkerer gratis – dette gjelder også for EL-biler som ikke er beboere
- **Statoil**
  - Det er søkt om rivingstillatelse – også anken – men siste avgjørelse av 30.11.2017 sier: «Riving tillates ikke før igangsettingstillatelse til nybygg foreligger»
- **Brannsikring**
  - Komfyrvakt – ved bytte til nytt kjøkken og endring i sikringsboks som følge av kjøkkenbytte, plikter den enkelte eier å etablere komfyrvakt. Styret anbefaler alle å installere komfyrvakt
  - Ved brann anbefaler brannvesenet å lukke dører og vinduer hvis mulig. Normal reaksjonstid på en brann er ca 2 minutter. Dersom du ikke har klart å få kontroll på brannen innen den tid, anbefaler man at du starter evakuering og kontakte brannvesenet
  - Brannvarslere har normalt holdbarhet på 10 år (dersom noen har andre enn den varsler som installert i fellessystemet). Dersom man utstyret leiligheten sin med ekstra røykvarsler skal optisk røykvarsler benyttes. Ved for gammel røykvarsler kan forsikringsselskapet ved en eventuell brann avkorte erstatningen.  
Sameiet har godkjent varslingsanlegg
  - Pulverapparater – disse skal snus minst 2 ganger pr år
- **Bygdøy Allé / trikk og trær**
  - Trikkene flyttes ikke fra henholdsvis Drammensveien og Frognerveien til Bygdøy Allé
  - Trærne beholdes
- **Heisprosjekt**



- **Fra Skarpsno, Gimle og Frogner Vel**
  - Går mot «parkeringshus» under Kruses vei
  - Ønsker å foreslå at besøkene med EL-biler må betale parkeringsavgift på lik linje som andre besøkende

## 15. Dugnad

Årets dugnad er satt til **mandag 7. mai**. Vi har følgende oppgaver på dugnadslisten pr dd:

1. Sparkle og male der ventilasjonsrør fra frisør i baktrappen er fjernet – påbegynt men må ferdigstilles
2. Reparere gulv første etasje baktrapp - males
3. Vaske søppeldunker
4. Feie og vaske bakgård
5. Rydde søppel
6. Luke
7. Plante krukke foran inngangsdører
8. Fjerne sykler
9. Male trappetrinn i baktrapp
10. Kjeller
11. Vaske vinduer fellesområder
12. Fjerning av rør og beholdere fra kjeller
13. Brannøvelse

## 16. Eventuelt



## ÅRSBERETNING FOR 2017

### TILLITSVAGLTE

Siden ordinært sameiermøte den 18. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Leder:	Elisabeth Kvarø Thorkildsen	2017-2019 (2 år)
Styremedlem:	Åse Vibeke Reksnes	2017-2019 (2 år)
	Fratrådte pga salg/flytting	
Styremedlem:	Gry Figenschou	2017-2019 (2 år)
Styremedlem:	Eirik Møller	2017-2019 (2 år)
Varamedlem:	Magnus Nilsen Haugland	2017-2019 (2 år)
	Trådt inn som ordinært medlem etter Åse fratådte ifb med flytting	
Varemedlem	Mats Kvarud	2017-2019 (2 år)

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVAGLTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikter på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forskning- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har 1 ansatt.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt med Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.



## EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 17 seksjoner; 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom gar gårdsnr. 212 og bruksnr. 583 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 507 341.

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

## SAMEIETS LÅN

Sameiet har et lån i Handelsbanken – saldo 31.12.2017 lik **kr 567 530**

For detaljer henvises til årsregnskapet.

## VAKSTMESTERTJENESTE

Sameiet har vaktmesteravtale med Geir Thorkildsen Seljelid

Kontaktinformasjon til vaktmester:

Mobilnummer: 977 31 725

E-post: [gethose@hotmail.com](mailto:gethose@hotmail.com)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.



## BRANNSLUKNINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Brannslukningsapparatene ble senest kontrollert

Sameiets har felles brannalarmanlegg.

## KABEL-TV OG BREDBÅND

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd kan rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller

Telefon 02123.

## FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78896375.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkninger på bygninger, f.eks ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Forsikringen inkluderer også lovpålagt yrkesskadeforsikring for sameiets ansatt.

Egenandel per skade - forsikringer - vil i 2018 utgjøre:

Heldekning	kr 10 000
Naturskade	kr 8 000
Huseieransvar	kr 6 000
Skadedyrbekjempelse	kr 5 000

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 12 162.

### Forsikring ved gjennomføring av dugnad

Forsikringen i Gjensidige omfatter også ulykkesforsikring for personer som deltar på dugnad i regi av sameiet. Vi minner om at ulykker er definert som «skade som påføres som følge av en plutselig og uforutsett hendelse».

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne strakt melde skaden til styret.



## **FORMUE OG GJELD**

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

## **ENERGIMERKING AV BOLIG**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **EIENDOMSSKATT**

Eventuell utskrevet eiendomsskatt for den enkelte seksjon blir sendt til seksjonseier direkte fra Oslo kommune.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 706 974

Dette er kr 6 480 høyere enn budsjettet.

Kostnadene i 2017 eks. finanskostnader var totalt kr 1 212 061.

Dette er kr 15 403 høyere enn budsjettet.

Resultatet for året 2017 er negativt med kr 517 318

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



**BUDSJETT 2018**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2018.  
Budsjettet for 2018 er vedlagt i hoveddokumentet.

Oslo, 16.mars.2018

Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen  
Styreleder

Eirik Møller  
Styremedlem

Gry Agnethe Figenschou  
Styremedlem

Magnus  
Styremedlem



## Styrets arbeid

### Styret har bestått av:

Styreleder: Elisabeth Kvarø Thorkildsen

Styremedlemmer: Gry Figenschou, Eirik Møller, Åse Reksnes/Magnus Nilsen Haugland

Varemedlemmer: Magnus Nilsen Haugland og Mats Kvarud

Styremedlem Åse Reksnes solgte og flyttet. Magnus Nilsen Haugland har derfor trådt inn som ordinært medlem

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter samt deltar i e-post kommunikasjoner.

Styret har gjennomført flere ordinære styremøter i 2017: 06.02, 28.02, 29.05 og 04.09 I tillegg har det vært en utbredt møtevirksomhet gjennom e-post kommunikasjon.

Arbeidet i 2017 har i hovedsak omfattet følgende:

### **1. Oppfølging og inngåelse av serviceavtaler**

- Serviceavtale for termografering (ny)
  - Kontroll gjennomført 27.06.2017

### **2. Vedlikehold**

Det har vært gjennomført vedlikehold i 2017

- Etablert nøddlys og ledesystem i kjeller og baktrapp
- Etablert serviceavtale med termografering av el-tavle i kjeller samt sikringsskap.
- Etablert røykdetektore ifm. brannalarmanlegg i fyrrom og i garasje
- Det er skiftet dører fra leilighetene til baktrapp – nye dører tilfredsstillende krav til brannskille
- Det er etablert brannskiller på loft og kjeller
- Det er foretatt malingsarbeid i fellesområdene
- Montert ny dør til fyrrom
- Tetting av gjennomføringer fyrrom
- Etablert brannceller i loftsboeder, rømningsvei fra loftsleilighet
- Branntetting av himlinger i kjelleretasje inkl boeder
- Tetting av gjennomføring i brannskiller i kjeller og loftsboeder
- Det er etablert platåer på tak for tilgang til piper
- Piper har blitt feiet
- Dårlige feieluker er byttet i kjelleren
- Videokjøring av piper med tilhørende tilstandsrapport
- Markering av boeder – nummer
- Etablert automatisk strømmålere

### **3. Budsjettering**



#### 4. Vedlikeholdsprosjekt

Styret har jobbet videre med innhenting av tilbud knyttet til Sameiermøtes beslutning knyttet til vedlikeholdsprosjektet – fase 1 – som ble besluttet på Sameiermøte 18.04.2016. Arbeidet har vært meget krevende og utfordrende. Styret har innhentet tilbud for følgende punkter – dette kommer som et resultat av video av pipene:

- Rehabilitering av piper

Arbeidet iverksettes vinter/våren 2018

**Det som gjenstår i prosjektet er – BRE følger oss opp meget tett:**

- Oppgradering av dører fra hovedtrapp til hver enkel leilighet i etasjene 1-4
- Utskifting av brannglass i innvendig hjørne (baktrapp)

#### 5. Uteareal Løvenskioldsgate–siden

Det ble foretatt normalt vedlikehold knyttet til planter og gressplen. Det ble høsten 2017 plantet noen flere tulipanløk - i tillegg til det som ble plantet høsten 2016 – så nå venter vi i spenning på våren

#### 6. Det ble avholdt dugnad 8. mai 2017 – med kaldt vær

Det var mange fremmøtte på dugnaden; både sameiere og leietakere. Dette setter vi stor pris på. Vi er alle avhengig av å bidra noe for å skape det pent og hyggelig rundt gården vår samt for å redusere kostnaden ved bruk av innleid arbeidskraft.

Det ble vasket husvegger. Uteareal ble spylt. Planter og busker klippet samt litt såing av plen. Trappen foran inngang A ble reparert.. Fellesarealer utenfor loftsbodene ble ryddet. Vinduer i fellesareal ble vasket.

Det har vært utfordring med vann i kjeller ved Løvenskioldsgate. Det var en mistanke om at dette kom som følge av nedfallet i hjørnet. Det ble derfor koblet til et ekstra vannrør som leder vannet vekk fra husveggen. Vi ser at dette har en positiv effekt.

#### 7. Kontroll brannanlegg

Årskontroll ble gjennomført 23.11.2017

#### 8. Veggdyrkontroll

Kontroll gjennomført 19.12.2017

#### 9. Fyringsforbud

Styret vedtok fyringsforbud for 4 piper; nr 8,9,14 og 16

Bakgrunnen for dette var tilstandsrapport om pipene samt anbefaling fra Piperep og BRE.

#### 10. Innføring Beboerparkering

Det ble i løpet av 2017 – innført beboerparkering i vår bydel – gjeldende fra 02.10.2017

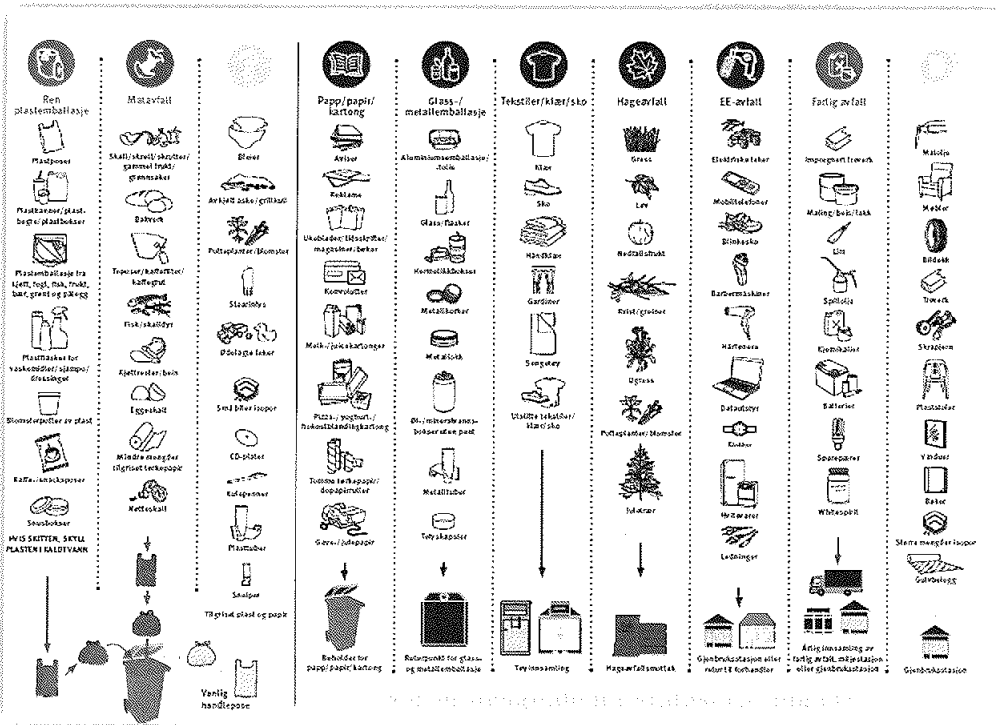
## 11. Huseiernes Landsforbund

Styret er medlem i foreningen. Kostnaden for dette utgjør kr 950 pr år

## 12. Sjøppelkasser

Styret valgte i 2016 å redusere antall (volum) søppelkasse for restavfall som en prøveordning. Dette kom på plass før sommeren 2016. Dette gir sameiet lavere kostnader til offentlig avgifter. Styret opplever ikke at dette har skapt utfordringer i forhold til stadige fulle søppelkasser.

### Sjøppelbehandling:



13. Ved behov, kan nye nøkler til fellesarealene rekvireres via Styreleder. Kostnaden dekkes av seksjonseier

## 14. Postkasseskiilt

Postkasseskiilt kan bestilles fra Stansfabrikken.no som fakturerer direkte  
 Det er flere som har postkasseskiilt som er laget manuet. Vi oppfordrer sterkt til å bestille skiilt, slik at vi får et ryddig og enhetlig utseende



## 15. Lagring av løssøre og avfall

Styret ber om at lagring av løssøre og avfall på fellesarealer; både innendørs og utendørs, unngås. Dette ble blant annet kommentert fra BRE

## 16. Vi minner om at alle dører til fellesområdene skal være låst til enhver tid

## 17. Vi minner om – i forbindelse med rehabilitering av leiligheter

- **Store rehabiliteringsarbeid skal meldes til styret**
- **Retningslinjer for rehabilitering av bad**

Ved rehabilitering av bad plikter seksjonseier, etter forutgående godkjenning fra Styret, å skifte:

- Sluk
- Soilrør
- Vannrør

Gjennom seksjonen. Det vi si fra taket i seksjonen, gjennom gulvet til litt ned under taket i underliggende seksjon. Dette kan medføre at det må monteres ny senket himling (i begge seksjoner). Vi anbefaler at gulvet heves fremfor å senke himling.. Det forutsettes at alt arbeid blir fagmessig utført, og at arbeidet er godkjent av styret før iverksettelse. Seksjonseiere oppfordres til i størst mulig grad å samarbeide ved rehabilitering av bad som ligger over hverandre. Kostnader forbundet med rehabiliteringen dekkes av utførende seksjon, med mindre ønsket løsning for berørt seksjon er uforholdsmessig mye dyrere.

- **Anbefaling i forbindelse med etter-isolering av yttervegger**

Byggforskeren har kommet med en anbefaling i forbindelse med etter-isolering av gamle bygårder – punkt 221:

Innvendig isolering bør som regel unngås da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurte trebjelker og – sperrer).

Innvendig isolering må ikke under noen omstendighet gjennomføres uten av fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel er analysert, og tilstanden til alt innmurt treverk og teigsteinens frostbestandighet er kartlagt. Eventuell innvendig isolering utføres som en selvbærende isolert trevegg (evt. Av tynnplateprofiler i stål), trukket noe inn i rommet for å unngå direkte kontakt med murveggen. Det bør ikke brukes mer enn 50 mm isolasjon. Byggeforskriftens krav til varmeisolering i yttervegg trenger ikke å være oppfylt. Behov for fuktsperre bør vurderes i hvert tilfelle.



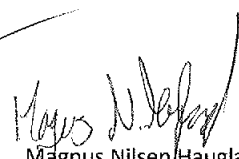
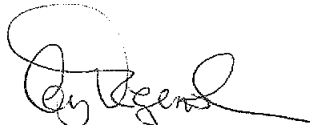


**18. Brannslukningsapparater**

Vi minner om at det skal finnes brannslukningsapparater i hver leilighet. Apparatet skal minimum utgjøre 6 liter.

Oslo, 5. februar 2018

Styret i Sameiet Løvenskiolds gate 9

			
Elisabeth Kvarø Thorkildsen Styreleder	Eirik Møller Styremedlem	Magnus Nilsen/Haugland Styremedlem	Gry Figenschou Styremedlem





**Årsoppgjør rapport**

**SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9**

**2017**



## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

### Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		605 376	604 446	607 648
Avdrag/renter på lån		55 008	55 008	22 518
Andre inntekter		5 550	0	6 547
Kabel-TV, bredbånd, internett		41 040	41 040	20 250
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>706 974</b>	<b>700 494</b>	<b>656 963</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	38 890	34 508	30 255
Driftskostnader	3	280 043	285 000	272 522
Vedlikeholdskostnader	4	744 860	735 500	58 701
Honorarer	5	44 444	49 400	40 134
Forsikringer	6	88 750	88 500	85 217
Andre kostnader	7	15 075	3 750	13 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 212 061</b>	<b>1 196 658</b>	<b>500 319</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-505 087</b>	<b>-496 164</b>	<b>156 644</b>
Finansinntekter	8	12 651	0	11 373
Finanskostnader		24 881	23 662	14 994
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-12 230</b>	<b>-23 662</b>	<b>-3 621</b>
<b>Resultat</b>		<b>-517 318</b>	<b>-519 826</b>	<b>153 023</b>



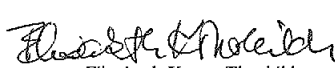
## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9


## Balanse

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		0	27
Andre kortsiktige fordringer		1 240	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	130 301	104 025
Bank	10	368 508	753 764
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>500 049</b>	<b>857 815</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>500 049</b>	<b>857 815</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-208 577	308 741
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-208 577</b>	<b>308 741</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		567 530	423 750
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	12	<b>567 530</b>	<b>423 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		96 674	97 622
Forskuddstrekk		0	540
Skyldige offentlige avgifter		401	918
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 520	15 013
Påløpte kostnader		3 790	3 202
Annen kortsiktig gjeld		1 711	8 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 095</b>	<b>125 324</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>500 049</b>	<b>857 815</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		500 049	857 815
Kortsiktig gjeld		141 095	125 324
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>358 953</b>	<b>732 491</b>


Oslo, 10.03.2018

Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

  
Elisabeth Kvarø Thorkildsen  
Styreleder

  
Gry Agnethe Figenschou  
Styremedlem

  
Eirik Møller  
Styremedlem

  
Magnus Nilsen Haugland  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er en ansatt i sameiet på under et årsverk. På dette grunnlag kommer man ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 17 seksjoner, av disse er 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

### Note 1 Inntekter

Fellesutgifter	605 376
Avdrag/renter på lån	55 008
Andre inntekter	5 550*
Kabel TV, bredbånd, internett	41 040
<b>Sum inntekter</b>	<b>706 974</b>

\*Utleie bod



## Note 2 Lønnskostnader

AGA-feriepenger	393
Arbeidsgiveravgift	4 413
Feriepenger	2 785
Godtgjørelse til styret	4 000
Honorar vaktmester	27 300
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>38 890</b>

## Note 3 Driftskostnader

Containerleie	8 300
Kabel-TV	42 823
Kjøp inventar/utstyr	2 132
Lys, varme	56 295
Matteleie	7 300
Renhold	31 088
Renovasjon, vann, avløp mv.	132 104
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>280 043</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brannvern og anlegg	596 204*
Elektriske anlegg	129
Reparasjon og vedlikehold	143 754**
Skadedyrkontroll	4 489
Vedlikehold uteanlegg	284
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>744 860</b>

\* Inneholder brannsikringstiltak herav  
- Etablering av nødlys samt detektorer kr 102 375  
- Utskiftning av dører baktrapp kr 201 940  
- Vedlikeholdsprosjekt fase 1 kr 231 250

\*\* Herav kr 18 500 til videokontroll av skorsteiner og kr 108 563 til montering takstige, pipeplattform og sikringslinekrok

## Note 5 Honorarer

Regnskapshonorar	36 094
Revisjon	8 350
<b>Sum honorarer</b>	<b>44 444</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.



## Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	88 750
<b>Sum forsikring</b>	<b>88 750</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78896375. Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 12 162 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring ASA.

## Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	3 076
Diverse kostnader	4 035*
Medlemskap HL og Skarpsno, Gimle og Frogner Vel	1 250
Porto/kop./matr./langtidsark.	2 324
Sameiermøte	4 389
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>15 075</b>

\*Herav kr 1 243 til dugnadsmat

## Note 8 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	405
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 162
Andre renteinntekter	84
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>12 651</b>

## Note 9 Periodiserte kostnader

Bygningsforsikring 2018	79 984
Serviceavtale rotter og mus 2018	3 367
Kontingent Skarpsno, Gimle og Frogner vel 2018	300
Kabel-TV 2018	46 650
<b>Sum periodiserte kostnader</b>	<b>130 301</b>

## Note 10 Bank

H.B. 8397.10.50961 - Driftskonto	368 506
H.B. 8397.10.67998 - Skattetrekkskonto	2
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>368 508</b>

\*skattetrekk for utbetaling av lønn er overført som bundne midler til skattetrekkskonto



## Note 11 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	308 741	-517 318	-208 577
<b>Sum egenkapital</b>	<b>308 741</b>	<b>-517 318</b>	<b>-208 577</b>

## Note 12 Leverandørgjeld

Lån 8397.71.67380 i Handelsbanken.  
Serielån med løpetid på 8 år og 5 mnd.  
Innfrielsesdato er 15.05.2026.

Lånesaldo pr. 31.12.17:	567 530
Effektiv rente pr. 31.12.17:	3,8 %
Avdrag i 2017:	33 720

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 230 330



## SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

### Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	629 204	605 376	604 446
Avdrag/renter på lån	88 750	55 008	55 008
Andre inntekter	0	5 550	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	41 580	41 040	41 040
<b>Sum inntekter</b>	<b>759 534</b>	<b>706 974</b>	<b>700 494</b>
<b>Kostnader:</b>			
Lønnskostnader	34 800	38 890	34 508
Driftskostnader	292 000	280 043	285 000
Vedlikeholdskostnader	640 000	744 860	735 500
Honorarer	44 500	44 444	49 400
Forsikringer	83 000	88 750	88 500
Andre kostnader	19 350	15 075	3 750
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 113 650</b>	<b>1 212 061</b>	<b>1 196 658</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-354 116</b>	<b>-505 087</b>	<b>-496 164</b>
Finansinntekter	0	12 651	0
Finanskostnader	44 000	24 881	23 662
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-44 000</b>	<b>-12 230</b>	<b>-23 662</b>
<b>Resultat</b>	<b>-398 116</b>	<b>-517 318</b>	<b>-519 826</b>
Avdrag	87 750	55 593	55 593
Utbetaling lån	600 000	199 373	199 373
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>114 134</b>	<b>-373 538</b>	<b>-376 046</b>



Til Årsmøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 9

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Løvenskioldsgate 9 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 517.318. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultat 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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 all informasjon i årsrapporten, med unntak av 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 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 og forretningsføreren (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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:





*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 øvrige 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.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 17. mars 2018

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



# VEDTEKTER

for

## Sameiet Løvenskiolds gate 9

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 8.november 2006

Endret på ordinært sameiermøte 18.april 2016

Endret på ordinært årsmøte 4.april 2018

### § 1

#### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL

Sameiet Løvenskiolds gate 9 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring opprinnelig tinglyst den 30/12-1987 med påfølgende resekksjonering tinglyst 05/04-2006.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierenes sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendom, gnr. 212 bnr. 583 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RADERETT

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

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også §22

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan fores gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Seksjonseieren sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Comment [e6]: Fjernes

Ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. Eierseksjonslovens §30 eierseksjonsloven § 24.

Comment [e1]: fjernes

Comment [e7]: endres

Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverv flere enn to boligseksjoner i sameiet – jf eierseksjonslovens § 23.

Det er heller ikke mulig for juridiske personer å eie boenheter i sameiet – nye fra 04.04.2018. Det påpekes at herfra unntas næringslokaler, som tidligere er besluttet å kunne drive næringsvirksomhet. Dette gjelder seksjonene 2 og 3.

Comment [e2]: Fjernes

Comment [e3]: Fjernes

Comment [e8]: FORSLAG NYTT PUNKT

Comment [e4]: Fjernes

### § 3

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Grunnkostnad for kabel-tv og bredbånd fordeles likt per seksjon og ikke etter eierbrøk. De andre seksjonseierne sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren sameieren som følger av seksjonseierforholdet sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Comment [e9]: Fjernes

Comment [e5]: Denne henvisningen eksisterer ikke - fjernes

Comment [e10]: Fjerne

Comment [e11]: Fjernes

Comment [e12]: Fjernes

Comment [e13]: Ser at dette i utkast/ anbefaling ligger på 2 G. I g utgjør pr dd 93 634





som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet ~~sameiermøtet~~ skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte ~~sameiermøte~~ kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIERMØTE

På det ordinære årsmøtet ~~sameiermøtet~~ skal disse sakene behandles:

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

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet ~~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 seksjonseierne ~~sameierne~~ i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne ~~sameierne~~ bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% 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 uttrykkelig at alle ~~tilslutning fra samtlige sameiere sier seg enig~~

## § 13 OM ÅRSMØTET SAMEIERMØTET

På årsmøtet ~~sameiermøtet~~ beregnes flertallet etter sameiebroken.

Seksjonseieren ~~Sameieren~~ har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte ~~sameiermøte~~, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren ~~Sameieren~~ har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet ~~sameiermøtet~~ gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet ~~sameiermøtet~~, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet ~~sameiermøtet~~ og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet ~~sameiermøtet~~. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne ~~sameierne~~.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte som normalt skal avholdes innen utgangen av ~~juni~~ april.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det

Comment [e28]: fjernes

Comment [e29]: fjernes

Comment [e43]: fjernes

Comment [e30]: fjernes

Comment [e31]: fjernes

Comment [e32]: fjernes

Comment [e44]: fjernes

Comment [e45]: fjernes

Comment [e33]: fjernes

Comment [e34]: fjernes

Comment [e35]: fjernes

Comment [e46]: FJERNES

Comment [e47]: fjernes

Comment [e36]: FJERNES

Comment [e48]: fjernes

Comment [e49]: fjernes

Comment [e49]: fjernes

Comment [e50]: fjernes

Comment [e51]: fjernes

Comment [e52]: fjernes

Comment [e38]: fjernes

Comment [e53]: fjernes

Comment [e39]: fjernes

Comment [e40]: fjernes

Comment [e54]: fjernes

Comment [e55]: fjernes

Comment [e41]: fjernes

Comment [e56]: fjernes

Comment [e57]: fjernes – endre fra april til juni

Comment [e42]: fjernes



samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet [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 årsmøtet [sameiermøtet] samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 FRAVIKELSE /UTKASTELSE

Medfører seksjonseierens [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 eller tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39 § 27.

## § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Enhver form for montering av utstyr og innretninger på sameiets fasade eller på innvendige areal skal først skje etter styrets skriftlige samtykke.

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

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere

[sameierne] skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet [sameiermøtet] til avgjørelse.

Comment [e64]: fjernes

Comment [e65]: fjernes

## § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Comment [e66]: fjernes

## § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE SAMEIERMØTE OG STYRET

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

Comment [e58]: fjernes

Comment [e67]: FJERNES

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

Comment [e59]: fjernes

Comment [e68]: fjernes

[Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

d) interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Comment [e60]: Ny § jf ny lov

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Comment [e69]: avløser gammel tekst. Benytter teksten i lovens § 48 - Inhabilitet

Comment [e61]: Ny overskrift

Comment [e62]: fjernes

## § 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av [6.06.2017/23. mai 1997].

Comment [e70]: henvisning til ny lov

Comment [e63]: Ny lovhenvisning - utkastelse

Comment [e71]: fjernes

\* \* \* \*