



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 477 263
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROSTEDS GATE 7
Forretningsadresse: Rosteds gate 7A
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		614 076	614 076
Sum inntekter		614 076	614 076
Kostnader			
Lønnskostnad	,	9 128	
Annen driftskostnad	„„„„„	322 163	297 661
Sum kostnader		331 291	297 661
Driftsresultat		282 785	316 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 651	822
Sum finansinntekter		2 651	822
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 651	822
Ordinært resultat før skattekostnad		285 436	317 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 436	317 237
Årsresultat		285 436	317 237
Totalresultat		285 436	317 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 436	317 237
Sum overføringer og disponeringer		285 436	317 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	947	49 133
Sum fordringer		947	49 133
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		652 561	315 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 561	315 932
Sum omløpsmidler		653 508	365 065
SUM EIENDELER		653 508	365 065

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 674	317 237
Sum opptjent egenkapital		602 674	317 237
Sum egenkapital		602 674	317 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 804	2 932
Annen kortsiktig gjeld		30	44 896
Sum kortsiktig gjeld		50 834	47 828
Sum gjeld		50 834	47 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		653 508	365 065



Til seksjonseierne i Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7
avholdes mandag 20. april 2015 kl. 1900 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Oslo 04.04.2015

Styret i Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7

Klaus Ade Johnstad/s/

Pedro Fortes/s/

Joris Verschaeve/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Klaus Ade Johnstad	Rosteds Gate 7 A
Styremedlem	Pedro Fortes	Lindebergveien 65 B
Styremedlem	Joris Verschaeve	Rosteds Gate 7 B

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7

Sameiet består av 2 seksjoner.

Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998477263, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

Adresse: Rosteds gate 7

Gårds- og bruksnummer :
208 565

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Regnskap-og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret orienterer om div. arbeid/saker i perioden på årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 614 076,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 331 291,-.

Dette er kr 775 209,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at anskaffelsen av nytt brannvarslingsanlegg som var planlagt gjennomført i 2014 nå er utsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 285 436,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 602 674,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7.

Lån

Sameiet har ingen lån.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 04.04.2015
Styret i Eierseksjonsse. Rosteds Gate 7

Klaus Ade Johnstad/s/

Pedro Fortes/s/

Joris Verschaeve/s/



Til sameiermøtet i Eierseksjonssameie Rosteds Gate 7

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Rosteds Gate 7, som viser et overskudd på kr 285 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameie Rosteds Gate 7 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors beretning - 2014 - Eierseksjonssameie Rosteds Gate 7, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. juni 2015
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

(2)

**7224 - EIERSEKSJONSSE. ROSTEDS GATE 7****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	614 076	614 076	614 076	614 076
SUM DRIFTSINNEKTER		614 076	614 076	614 076	614 076
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 128	0	-2 000	-1 128
Styrehonorar	4	-8 000	0	10 000	-8 000
Revisjonshonorar		0	-2 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-28 175	-27 223	-29 000	-29 300
Konsulenthonorar	5	-2 818	0	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-26 338	-21 407	-788 000	-44 000
Forsikringer		-92 857	-86 554	-75 000	-102 000
Kommunale avgifter	7	-102 609	-97 743	-103 000	-113 052
Energi/fyring		-10 257	-11 911	-35 000	-11 000
Kabel-/TV-anlegg		-51 004	-49 761	-45 000	-53 000
Andre driftskostnader	8	-8 105	-187	-13 500	-11 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-331 291	-297 661	-1 106 500	-379 480
DRIFTSRESULTAT		282 785	316 415	-492 424	234 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 651	822	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 651	822	0	0
ÅRSRESULTAT		285 436	317 237	-492 424	234 520
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		285 436			



7224 - EIERSEKSJONSSE. ROSTEDS GATE 7

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		947	0
Kortsiktige fordringer		0	49 133
Driftskonto i OBOS-banken		652 561	315 932
SUM OMLØPSMIDLER		653 508	365 065
SUM EIENDELER		653 508	365 065
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		602 674	317 237
SUM EGENKAPITAL		602 674	317 237
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 804	2 932
Annen kortsiktig gjeld	10	30	44 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 834	47 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		653 508	365 065
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 04.04.2015,
STYRET FOR EIERSEKSJONSSE. ROSTEDS GATE 7

KLAUS ADE JOHNSTAD/s/

PEDRO FORTES/s/

JORIS VERSCHAEVE/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	22 092
Felleskostnader	549 000
Kabel-TV	42 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	614 076

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 128

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 8 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OEF	-2 818
SUM KONSULENTHONORAR	-2 818

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 179
Drift/vedlikehold VVS	-13 040
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-409
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 420
Kostnader dugnader	-290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 338

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 477
Feieavgift	-3 052
Renovasjonsavgift	-39 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-102 609

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 306
Lyspærer og sikringer	-184
Snørydding/grassklipping	-3 750
Trykksaker	-654
Porto	-712
Bank- og kortgebyr	-1 389
Velferdskostnader	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 105

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 704
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	947
SUM FINANSINNEKTER	2 651

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kortsiktig gjeld til Borettslaget	-30
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30



Orientering om sameiets drift

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Get's kundetjeneste på telefon 02123, eller til deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET I ROSTEDSGATE 7

§ 1

EIERSEKSJONSSAMEIE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av to seksjoner, 1 næringsseksjon og 1 samleseksjon bolig, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 18.8.2006.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Oslo, Gnr. 208 og Bnr. 565.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke blant annet offentlige avgifter og nedbetaling av fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Side 1



§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET

Styret består av 2 representanter fra boligseksjonen og 1 representant fra næringsseksjonen.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Ved avgjørelser som kan tas av styret, regnes stemmene etter sameiebrøken. Styremøte holdes to ganger i året. Ekstraordinært styremøte holdes når styret finner det nødvendig.

Det skal holdes styremøte innen tre uker dersom en av sameierne ønsker ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten.

§ 9

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

Side 2



§ 10

MISLIGHOLD

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

§ 11

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 12

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 13

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av fulltallig styre med minst to tredjedeler av stemmene.

§14

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



§15

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§16

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.