



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 066 482  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: Snorre Bustad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		52 000	52 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 000</b>	<b>52 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	...	56 455	52 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 455</b>	<b>52 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 455</b>	<b>-50</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57	125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57</b>	<b>125</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57</b>	<b>125</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 398	75
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<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>			
Andre fordringer			31 193
Sum fordringer		0	31 193
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 602	44 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 602	44 550
Sum omløpsmidler		37 602	75 743
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 602</b>	<b>75 743</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</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		37 395	41 793
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 395</b>	<b>41 793</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 395</b>	<b>41 793</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		208	33 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>208</b>	<b>33 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>208</b>	<b>33 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 602</b>	<b>75 743</b>



## **Til seksjonseierne i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 det kommende året.

### Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6  
avholdes mandag 18. april 2016 kl. 1645 på Son Bryggerhus.

---

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 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår årets negative resultat dekkes av oppspart egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Fogstad	Havnegata 3
Styremedlem	Terje Baardseth	Blåveislia 11
Styremedlem	Liv Bergum	Havnegata 5

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

### Generelle opplysninger om SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Sameiet består av 3 seksjoner.

SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894066482, og ligger i Vestby kommune med følgende adresse:

Havnegata 3

Gårds- og bruksnummer: 160 - 249

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.

SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.



## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 52 000,-, mot budsjett kr 52 000,-.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 56 455,-, mot budsjett kr 52 950,-.

## **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 398,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 37 394,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med 5,6 % Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.03.2016

Styret i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)



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

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6, som viser et underskudd på kr 4 398. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*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 dekning av tap 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, 17. mars 2016  
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



5797 - SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	52 000	52 000	52 000	52 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>52 000</b>	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-3 978	-3 549	-3 000	-3 200
Forretningsførerhonorar		-18 840	-18 250	-19 000	-19 400
Forsikringer		-31 193	-28 175	-30 000	-33 000
Andre driftskostnader	4	-2 445	-2 076	-950	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-56 455</b>	<b>-52 050</b>	<b>-52 950</b>	<b>-57 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 455</b>	<b>-50</b>	<b>-950</b>	<b>-5 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	5	57	125	100	100
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>57</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 398</b>	<b>75</b>	<b>-850</b>	<b>-5 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			75		
Fra opptjent egenkapital		-4 398			



5797 - SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6

BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer		0	31 193
Driftskonto OBOS-banken		37 602	44 550
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>37 602</b>	<b>75 743</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 602</b>	<b>75 743</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		37 395	41 793
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 395</b>	<b>41 793</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		208	33 950
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>208</b>	<b>33 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 602</b>	<b>75 743</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2016-31.12.2015

STYRET I SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**ANTALL ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	52 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>52 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 3 978,-

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-123
Porto	-335
Bankgebyr	-1 987
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 445</b>

**NOTE: 5****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57</b>



## **Orientering om sameiets drift**

### **Styrets arbeid**

Det er avholdt 3 styremøter i 2015.

Montert gesimsbeslag på 3 av sidene i garasjebygget. Dette er en ren mangel etter byggearbeidene. Her var det åpent og det regnet ned på garasjeggulvet.

### **Vaktmestertjeneste**

Har ingen egen avtale om vaktmestertjenester. Samarbeider med sameiene i Havnegata 3 og 5, som har avtale om vaktmestertjenester.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565831. 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 én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

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

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 2- 4-6**  
gnr. 160 bnr. 249 i Vestby Kommune.

**1. Navn /formål / eiendommen**

Sameiets navn er Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6 i Vestby kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 2 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Kopi av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner skal vedlegges vedtektene. Reseksjonering / oppdeling av seksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseieres eierbrøk.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre deler av disse arealer er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

**2. Organisering / råderett**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

**3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.**

**3.1 Vedlikehold**

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

**3.2 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, løpende vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger.



Utgifter til innvendig og utvendig drift og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig holdes adskilt mellom seksjonene. Vedlikehold av byggets fasader er dog å anse som et felles anliggende med mindre seksjoner og dets naturlig tilhørende fasader er avgrenset til et bygningsvolum eller bygningsdel.

Drift og vedlikehold av tekniske innretninger (heis mv.) skal holdes tilsvarende adskilt, slik at kostnaden ved dette skal bæres av den / de seksjoner som benytter og disponerer innretningene.

Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk, dog slik at utgifter som kan tilordnes en seksjon alene skal bæres fullt ut av denne.

### 3.3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

### 3.4 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som er søknadspliktige etter plan og bygningslovgivningen skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider / utskiftinger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom seksjonene.

## 4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til § 4. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens § 24.

## 5. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse til det ordinære sameiermøte skjer skriftlig til hver sameier med 3 ukers varsel. Forslag om saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må innsendes skriftlig til styret senest 10 dager før møtet, slik at de kan bli videresendt til sameierne i rimelig tid.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst 2/3 av sameierne fremsetter skriftlig begjæring herom og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel.

#### **6. Stemmevekt / flertallskrav**

På sameiermøtet skal stemmevekt fastsettes etter eierbrøk, jfr. ES § 37, 1. ledd, 2. pkt.

En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtektsendringer og beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne krever 2/3 dels flertall.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

#### **7. Styret**

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav næringsseksjonen skal ha et medlem og parkering-/bodseksjon skal være representert med 2 medlemmer. Formann utpekes av de valgte styremedlemmer.

#### **8. Profilering og reklame**

Eierne seksjon 2 aksepterer at eiere eller brukere av seksjon 1 har anledning til å skille sin virksomhet med profilering på bygget i tilknytning til egen seksjon. Eiere eller brukere av seksjon 1 har ansvar for at skilting er i henhold til rammetillatelse for seksjonen eller nyere skiltplaner, godkjent av kommunen.

#### **9. Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. ES § 25.

#### **11. Særbestemmelser for seksjon 2**

Eiere av seksjon 2 kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun gjelder for bruk av denne og dets brukere.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31.