



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 094 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SETERBRÅTEN 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2015

### 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, 24.09.2019



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2014           | 2013     |
|--|------|----------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                |          |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                |          |
| Annen driftsinntekt                          |      | 234 731        |          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>234 731</b> | <b>0</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                |          |
| Annen driftskostnad                          |      | 114 160        |          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>114 160</b> | <b>0</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>120 571</b> | <b>0</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                |          |
| Annen renteinntekt                           |      | 199            |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>199</b>     | <b>0</b> |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>       | <b>0</b> |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>199</b>     | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>120 770</b> | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>120 770</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>120 770</b> | <b>0</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>120 770</b> | <b>0</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                |          |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 120 770        |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>120 770</b> |          |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2014           | 2013     |
|--|------|----------------|----------|
| <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                           |      | 23 349         |          |
| Sum fordringer                             |      | 23 349         | 0        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |          |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0        |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 163 168        |          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 163 168        |          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 186 517        | 0        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>186 517</b> | <b>0</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2014           | 2013     |
|-----------------------------------|------|----------------|----------|
| <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                 |      | 120 770        |          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>120 770</b> |          |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>120 770</b> | <b>0</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                   |      | 22 046         |          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 43 701         |          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>65 747</b>  | <b>0</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>65 747</b>  | <b>0</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>186 517</b> | <b>0</b> |



## **Til seksjonseierne i Seterbråten 1 Sameie**

### **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 Seterbråten 1 Sameie 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 Seterbråten 1 Sameie  
avholdes onsdag 22. april 2015 kl. 1800 på Seterbråten Skole, Bjørnåsveien 126.

---

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

Ingen innkomne forslag.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 16.03.2015  
Styret i Seterbråten 1 Sameie

Kristin Adolfsen Dahl(s)

Akmal Ilyas(s)

Anila Riaz(s)



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                       |                    |
|-------------|-----------------------|--------------------|
| Leder       | Kristin Adolfsen Dahl | Bjørndalsjordet 16 |
| Styremedlem | Akmal Ilyas           | Platous Gate 31    |
| Styremedlem | Anila Riaz            | Bjørndalsjordet 8  |

|            |                 |                    |
|------------|-----------------|--------------------|
| Varamedlem | Thomas Aakerman | Bjørndalsjordet 6  |
| Varamedlem | Helge Torp      | Bjørndalsjordet 18 |

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

### Generelle opplysninger om Seterbråten 1 Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Seterbråten 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914094321, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 187/353

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.

Seterbråten 1 Sameie har ingen ansatte.

### 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.

### 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.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 234 731,-

Andre inntekter består av oppstartkapital.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 114 160,-.

**Resultat**

Årets resultat på kr 120 770,- 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 120 770,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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 er budsjettet med kr 42 000,-.

**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 16.03.2015  
Styret i Seterbråten 1 Sameie

Kristin Adolfsen Dahl(s)

Akmal Ilyas(s)

Anila Riaz(s)



Til sameiermøtet i Seterbråten 1 Sameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Seterbråten 1 Sameie, som viser et overskudd på kr 120 770. 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 Seterbråten 1 Sameie 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors beretning - 2014 - Seterbråten 1 Sameie, 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, 24. mars 2015  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 7228 - SETERBRÅTEN 1 SAMEIE

### RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 14.07.2014 - 31.12.2014

|                                     | Note | Regnskap<br>2014 | Budsjett<br>2014 | Budsjett<br>2015 |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 180 731          | 0                | 444 000          |
| Andre inntekter                     | 3    | 54 000           | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>234 731</b>   | <b>0</b>         | <b>444 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                   |      | 0                | 0                | -2 500           |
| Styrehonorar                        |      | 0                | 0                | -18 000          |
| Revisjonshonorar                    | 4    | -5 750           | 0                | -4 500           |
| Forretningsførerhonorar             |      | -16 313          | 0                | -41 000          |
| Drift og vedlikehold                |      | 0                | 0                | -15 000          |
| Forsikringer                        |      | -16 170          | 0                | -42 000          |
| Kommunale avgifter                  | 5    | -42 314          | 0                | -202 500         |
| Kostnader sameie                    |      | 0                | 0                | -27 000          |
| Kabel-/TV-anlegg                    |      | -29 392          | 0                | -84 000          |
| Andre driftskostnader               | 6    | -4 221           | 0                | -6 500           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-114 160</b>  | <b>0</b>         | <b>-443 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>120 571</b>   | <b>0</b>         | <b>1 000</b>     |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                     | 7    | 199              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>199</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>120 770</b>   | <b>0</b>         | <b>1 000</b>     |
| Overføringer:                       |      |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital            |      | 120 770          |                  |                  |



**7228 - SETERBRÅTEN 1 SAMEIE**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2014           |
|----------------------------------|------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |
| Restanser på felleskostnader     |      | 2 404          |
| Kortsiktige fordringer           | 8    | 20 945         |
| Driftskonto i OBOS-banken        |      | 63 149         |
| Sparekonto i OBOS-banken         |      | 100 019        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>186 517</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>186 517</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |
| Opptjent egenkapital             |      | 120 770        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>120 770</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 14 309         |
| Leverandørgjeld                  |      | 22 046         |
| Annen kortsiktig gjeld           | 9    | 29 392         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>65 747</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>186 517</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0              |
| Garantiansvar                    |      | 0              |

OSLO, 16.03.2015-31.12.2014  
STYRET FOR SETERBRÅTEN 1 SAMEIE

KRISTIN ADOLFSEN DAHL(s)

AKMAL ILYAS(s)

ANILA RIAZ(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 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.

**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.

**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                      | 145 771        |
| Kabel-tv                             | 34 960         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>180 731</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Oppstartskapital           | 54 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>54 000</b> |

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisor har blitt betalt kr 2 500 i forbindelse med oppstarten av oppdraget, og kr 3 250 for revisjon.

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -22 294        |
| Renovasjonsavgift             | -20 020        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-42 314</b> |

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Trykksaker                       | -61           |
| Andre kontorkostnader            | -2 832        |
| Porto                            | -678          |
| Bankgebyr                        | -650          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-4 221</b> |

**NOTE: 7****FINANSINNEKTER**

|   |            |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 129        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 19         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 51         |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>199</b> |

**NOTE: 8****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015) | 20 945        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>20 945</b> |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

**NOTE: 9****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Påløpte kostnader til Get         | -29 392        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-29 392</b> |



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Der er avholdt ett styremøte i 2014.

Beboer møter:

- avholdes jevnlig.

Bomiljø – trafikkforhold – handikap plasser og gjesteparkering:

- vil flytte handikap til enden av garasjene slik at det blir bedre for innkjøring til garasjene.

Dugnader:

- skal ha den første nå 8.5.2015.

Info:

- sender ut info etter hvert møte og generell info.

Kurs:

- vi vil sende noen fra styret på kurs hos Obos.

Service avtaler:

- skal inngå serviceavtale angående varmpumpene.

Øvrig:

- vi har nøkkelservice for beboerne.

### Styret

Styret e-post: [bjornasenstart@styrerommet.net](mailto:bjornasenstart@styrerommet.net).

### 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.

### Parkering

Det er 1 parkeringsplass til hver boenhet.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 830055.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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 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.

**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](http://www.obos.no).



**VEDTEKTER**  
for  
**Seterbråten 1 Sameie**  
fastsatt i forbindelse med seksjonering  
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

**§ 1**  
**Eiendommen - formål**

Seterbråten 1 Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 187, bnr. 353 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 14.07.2014 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**  
**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 18 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og terrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger og terrasser.

**§ 3**  
**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

**§ 4**  
**Rett til bruk**

**4.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

#### 4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

#### 4.3 Parkeringsplass

Bruksrett til utvendig parkeringsplass som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Usolgte rettigheter til utvendige parkeringsplasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Sameierne er forpliktet til å medvirke til resekjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

### § 5

#### Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### § 6

#### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### § 7

#### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.



Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av utvendig p-plass fordeles med lik andel pr p-plass.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## § 8

### Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## § 9

### Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

#### § 10

##### Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

#### § 11

##### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

#### § 12

##### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.



## § 13

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 14

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:



- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 15**

##### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

#### **§ 16**

##### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

#### **§ 17**

##### **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 18**

##### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 19**

##### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.