



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 652 186
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIPPERGATA 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 826 211	1 206 526
Sum inntekter		2 826 211	1 206 526
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		3 097 096	1 321 135
Sum kostnader		3 165 556	1 378 185
Driftsresultat		-339 345	-171 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 648	8 019
Sum finansinntekter		15 648	8 019
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 648	8 019
Resultat før skattekostnad		-323 697	-163 640
Årsresultat		-323 697	-163 640
Totalresultat		-323 697	-163 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 697	-163 640
Sum overføringer og disponeringer		-323 697	-163 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer		21 875	
Andre fordringer		46 766	41 374
Sum fordringer		68 641	41 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 053	1 144 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 053	1 144 498
Sum omløpsmidler		842 694	1 185 873
SUM EIENDELER		842 694	1 185 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		768 486	1 092 182
Sum opptjent egenkapital		768 486	1 092 182
Sum egenkapital		768 486	1 092 182
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		27 445	88 210
Annen kortsiktig gjeld		46 763	5 480
Sum kortsiktig gjeld		74 208	93 690
Sum gjeld		74 208	93 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		842 694	1 185 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445920

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 652 186
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIPPERGATA 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 984 652 186
SAMEIET SKIPPERGATA 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 826 211	1 206 526
Sum inntekter		2 826 211	1 206 526
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		3 097 096	1 321 135
Sum kostnader		3 165 556	1 378 185
Driftsresultat		-339 345	-171 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 648	8 019
Sum finansinntekter		15 648	8 019
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 648	8 019
Resultat før skattekostnad		-323 697	-163 640
Årsresultat		-323 697	-163 640
Totalresultat		-323 697	-163 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 697	-163 640
Sum overføringer og disponeringer		-323 697	-163 640



Organisasjonsnr: 984 652 186
SAMEIET SKIPPERGATA 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer		21 875	
Andre fordringer		46 766	41 374
Sum fordringer		68 641	41 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 053	1 144 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 053	1 144 498
Sum omløpsmidler		842 694	1 185 873
SUM EIENDELER		842 694	1 185 873
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		768 486	1 092 182
Sum opptjent egenkapital		768 486	1 092 182



Sum egenkapital	768 486	1 092 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	27 445	88 210
Annen kortsiktig gjeld	46 763	5 480
Sum kortsiktig gjeld	74 208	93 690
Sum gjeld	74 208	93 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	842 694	1 185 873



Organisasjonsnr: 984 652 186
SAMEIET SKIPPERGATA 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5453

Skippergata 12 Sameie



Velkommen til årsmøte i Skippergata 12 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5453>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: § 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
7. Vedtektsendring: § 5-1 Felleskostnader
8. Hvordan finansiere større vedlikehold/påkostninger til eiendommen vår
9. Balkongskyvedører til leilighetene
10. Årsmøte fremover (for år 2025) avholdes som utgangspunkt fysisk
11. Vedlikehold av vinduer
12. Oppussing av bad
13. Vedlikehold av rør og sluk
14. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Skippergata 12 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Kristine Mathiassen og John Sebastian Mellbin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 44



b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

Sak 6

Vedtektsendring: § 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser det nødvendig å oppdatere vedtektenes § 4. Se forslag til vedtektsendring:

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

4-1 pkt. (2) i vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

endres til; *innsiden av* vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

4-1 pkt (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk

endres til; Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk *vinduer, - og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet»*

4-2 Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.



4-2 pkt. (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren

endres til; Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. *Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

4-2 pkt. (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

endres til; Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, *vinduer, veranda- og ytterdører til boligene* eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bydd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak

Endringer som foreslått ovenfor vedtas.

Sak 7

Vedtektsendring: § 5-1 Felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser det nødvendig å legge til en presisering av vedtektenes § 5-1 Felleskostnader, punkt 2:

Dagens ordlyd: § 5-1 pkt. (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det er ønskelig at følgende setning tilføres: *Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.*

Forslag til vedtak

Endringer som foreslått ovenfor vedtas.

Sak 8

Hvordan finansiere større vedlikehold/påkostninger til eiendommen vår

Forslag fremmet av:

Rune Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,



Har vært eier av leilighet siden bygget var nytt for ca 20 år siden. All takk til styret for å ha tatt ansvar for løpende vedlikehold mv.

Alderen på bygget tilsier at det trolig også i fremtiden vil være behov for større vedlikehold.

Flere sameier i Oslo velger i dag og finansiere dette med at sameiet tar opp ekstern gjeld eks. hos Obos - "betales ned over 20 år".

Eks, Oppgradering heis / takterrasse, Nødvendig kapitalbehov NOK 750.000

Et lån på NOK 750.000, annuitet, 20 år, nom rente 5,5% = NOK 5.200 i mnd / ca 30 leiligheter = NOK 173* (økning i felleskostnaden)

- Antall kvadr. leil. vil avgjøre det helt eksakte beløpet.

Da slipper eksisterende eier i dag å ta hele kostnaden i dag men beløpet blir mer jevnt fordelt ut over byggets "levetid".

Rentekostnadene som blir betalt på lånet vil Obos innrapportere til myndighetene etter eierandel (ikke noe merarbeid for den enkelte beboer).

Alternativt må det hentes inn ekstra innskudd fra alle leilighetene: NOK 750.000 / 30 leil. = NOK 25.000

Ber om at det stemmes over:

Fremtidig vedlikehold av en viss størrelse (over NOK 200.000) som sameiet ikke har bankmidler til å finansiere over løpende drift blir finansiert med opptak av eksternt lån (felleskostnad vil da evt. øke med eks. ca NOK 173 mnd dersom kapitalbehovet er ca NOK 750.000 med dagens renter) (fortrinnsvis hos forretningsfører Obos).

Lån betales ned over minimum 20 år

Styrets innstilling

I motsetning til borettslag, har ikke sameie noe felles eiendom å pantsette. Derfor er det ikke vanlig å ta opp felleslån med mindre det er nødvendig. Lånet ytes vanligvis med den sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av sameiets felles konto. I motsetning til borettslag, eier hver enkelt beboer sin leilighet i eierseksjonssameier. Det vil si at hver enkelt seksjon ikke kan pantsettes i forbindelse med låneopptak uten eiers medvirkning. Dersom sameiet ikke betaler lånekostnadene vil banken først prøve å få det som er av penger i sameiet, og deretter går de mot de enkelte seksjonseierne. Dette er årsaken til at lån for sameier har høyere rente enn lån til borettslag, hvor bankene har en sikkerhet i bygningsmassen.

Sameiet kan finansiere større vedlikeholdsprosjekt ved å ta opp lån uten pant, men enn må som nevnt regne med høy rente. Nevnte størrelsesorden på lånefinansiering vil sette en begrensning på all fremtidig vedlikehold. Styret har forståelse for at eiere reagerer på at det har vært behov for å be om kapitalinnskudd på henholdsvis 700 og 800 tusen for å ivareta to større prosjekt. Dette er ekstraordinært.

For å bedre egenkapitalen med henblikk på fremtidig prosjekter, er styret av den mening at det vil være mer lønnsomt at en bygger opp årlig overskudd ved å øke husleien.



Forslag til vedtak 1

Fremtidig vedlikehold av en viss størrelse (over NOK 200.000) som sameiet ikke har bankmidler til å finansiere over løpende drift blir finansiert med opptak av eksternt lån (felleskostnad vil da evt. øke med eks. ca NOK 173 mnd dersom kapitalbehovet er ca NOK 750.000 med dagens renter) (fortrinnsvis hos forretningsfører Obos). Lån betales ned over minimum 20 år

Forslag til vedtak 2

Ved budsjettering vurderes det en ekstra buffer for å ivareta ekstra ordinær vedlikehold i fremtiden. I praksis vil det si en liten husleieøkning fram til en har oppnådd en tilfredsstillende egenkapital.

Sak 9

Balkongskyvedører til leilighetene

Forslag fremmet av:

Rune Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har selv opplevd (også vært i kontakt med naboer) at skyvedørene ikke lenger skli like godt. Har også hatt fagfolk til å se på det. Mye tyder på at det er "tannhjul" under dørene som må byttes ut. Har også vært i kontakt med Tønnevold eiendom som var byggherre for bygget - for å prøve å få kontakt med hvem som var leverandør. Dersom dette skal utbedres har jeg fått info om at det evt. også bør leies inn kranbil for å kunne løfte av dørene for praktisk utbedring. Dette bør definitivt gjøres i felleskap for hele bygget.

Ber om at det stemmes over:

Styret tar kontakt med fagfolk som arbeider med vedlikehold av skyvedører for å få tatt en befaring av alle leilighetene knyttet til dette problemet. Det vil også trolig kunne bli rimeligere om dette utbedres i felleskap enn at hver enkelt eier må ta kontakt med spesialist / jf. også om det må bestilles kranbil mv.

Styrets innstilling

Vinduer og dører er spesialprodusert av Pyrotec. Det er totalt 15 slike balkongskyvedører. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av sine balkongdører. Styret har ikke noen indikasjoner på at dette er et omfattende problem. Siden balkongskyvedøren ikke er gjenstand for hyppig åpning/lukking er det særdeles viktig at skyvedøren smøres slik at fastrustning ikke skjer.

Styret ønsker i første omgang å kartlegge omfanget av problemet og ber eierne kontakte styret.

Forslag til vedtak 1

Styret tar kontakt med fagfolk som arbeider med vedlikehold av skyvedører for å få tatt en befaring av alle leilighetene knyttet til dette problemet.

Forslag til vedtak 2

Styret foretar i førsteomgang en kartlegging over antall balkongskyvedører som er berørt



Sak 10

Årsmøte fremover (for år 2025) avholdes som utgangspunkt fysisk

Forslag fremmet av:

Rune Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Covid tiden er over og jeg syntes det er mer naturlig at en avholder sameiemøte på ordinær måte. Da kan de som har kommet med forslag lettere forklare saker.

Styrets innstilling

Det er styret som bestemmer om årsmøte skal gjennomføres fysisk eller digitalt. Styret må foreta en vurdering om hvilken møteform som de skal bruke, og er ansvarlig for å sikre forsvarlig møtegjennomføring. Viktig moment er å vurdere om sakene i innkallingen egner seg til digital behandling eller i større grad krever muntlig diskusjon. OBOS har erfart at flere deltar på et digitalt møte. Det har vært viktig i vår vurdering av møteform.

Styret vil selvfølgelig hensynta eiernes ønske om møteform.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtene avholdes fysisk fremover

Forslag til vedtak 2

Styret tar en vurdering hvert år om årsmøtene skal være fysisk eller digitalt, med mindre 10 prosent av eierne krever fysisk møte

Sak 11

Vedlikehold av vinduer

Forslag fremmet av:

Thomas Nordby Lundh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Noen vinduer svikter i graden sin som fører til slitasje på pakninger.

Fordel: Forebygge skader på vindu og leiligheter.

Styrets innstilling

Vinduer og dører er spesialprodusert av Pyrotec. Det er totalt 15 slike vinduer. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av sine vinduer.

Styret har ikke noen indikasjoner på at dette er et omfattende problem.



I første omgang ønsker styret å kartlegge omfanget av problemet og ber eierne kontakte styret.

Forslag til vedtak 1

Kartlegge om flere eiere har samme problem og hva som kan være årsaken slik at vi kan identifisere og gjøre noe med problemet.

Forslag til vedtak 2

Styret foretar i førsteomgang en kartlegging over antall vinduer som er berørt

Sak 12

Oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Thomas Nordby Lundh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Billigere å pusse opp felles hvis det er behov og ønske.

Fordel: Ha styringsinformasjon for å ta en beslutning om mulig innhenting av anbud og kanskje felles oppussing.

Styrets innstilling

Oppussing bad i et sameie gjøres nødvendigvis ikke sammen med mindre det er snakk om felles rørrehabiliteringsplaner. Oppussing av badet er en omfattende jobb som krever mye kunnskap. Det er ingen fast ansatte i sameie og derfor kan ikke styre påta seg oppgaver utover styrets ansvarsområde, ref. vedtekter

Forslag til vedtak 1

Kartlegge nåsituasjon på bad i sameie, bl.a status er på: levetid på membran, sprekker i toalett og vask, gamle dusjkabinett, etc. og om eiere ønsker å pusse opp bad.

Forslag til vedtak 2

Oppussing av bad er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sak 13

Vedlikehold av rør og sluk

Forslag fremmet av:

Thomas Nordby Lundh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Bakgrunn: Uklart hva status på rør og sluk er.

Fordel: Ha styringsinformasjon for å ta en beslutning om vedlikehold.

Styrets innstilling

Seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde alt av inventar, utstyr, overflater, rør, varmekabler, membran og sluk på badet. Men vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av sluk og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det vil i praksis si sluk og rør som er støpt ned i gulvet. Det er det sameiet som har ansvaret for. Sameiet har også ansvaret for vedlikehold og utskifting av felles vann- og avløpsrør.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser som tilsier at det er behov for utskifting av felles vann- og avløpsrør og eventuelt slukbytte.

Styret har vært i dialog med spesialist for å få en eventuell befarings med hensyn til rensing av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør, men siden det har vært og er andre vedlikeholdsoppgaver som har høyere prioritert er denne jobben blitt litt nedprioritert. Det å koordinere en jobb hvor enn er avhengig av tilgang til samtlige leiligheter er både ressurs og tidkrevende. I år vil styret sørge for utskifting av brannalarmanlegget.

Det å gjennomføre flere større vedlikeholdsprosjekt er krevende. Derfor håper styret at de har eiernes tillit, til å prioritere vedlikeholdsprosjektene i Sameie med mindre det haster.

Forslag til vedtak 1

Kartlegge nåsituasjon på rør og sluk i sameie.

Forslag til vedtak 2

Rør og sluk kan holde i mange tiår og per dags dato er ikke behovet for utskifting tilstede, men styret må vurdere vedlikehold av rørene.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Liss Annie Schou

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eric Jul
- Geir Fagerheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Sebastian Mellbin



- Jon Olav Båtbukt



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liss Annie Schou	Ole Kjernetsvei 8
Styremedlem	Geir Anders Fagerheim	Skippergata 12
Styremedlem	Kristine Mathiassen	Skippergata 12
Varamedlem	Eric Jul	
Varamedlem	John Sebastian Mellbin	Nittedalgata 14

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skippergata 12 Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Skippergata 12 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984652186, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

207 267

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

Skippergata 12 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført fire formelle styremøter. I tillegg har det vært betydelig møte- og koordineringsaktivitet igjennom året knyttet til enkeltsaker og hendelser.

To store vedlikeholdstiltak er gjennomført. For det første er taket byttet etter at styret innhentet faglig råd. Taket ville i løpet av kort tid ikke lenger være tett og følgeskader ville oppstått. Den relativt korte levetiden til taket skyltes for dårlig lufting mellom takplater og membran. Det ble gjennomført orienteringsmøte og besiktigelse av taket der alle eierne var invitert. Utskifting av tak gikk etter plan og til avtalt pris. I tillegg anbefalte taktekker at takvinduene også burde skiftes ut. Det ble avdekket råte i vinduene da takplatene ble fjernet. Etter vedtektene er det eiers ansvar å betale for vindu. Det oppstod uenighet mellom noen eiere og styret om, og i tilfelle hvilken pris de skulle betale for vinduene. Saken ble løst i forliksrådet og innebar at eierne måtte betale for vinduene. Styret vil foreslå en vedtektsendring på årsmøtet knyttet til ansvar for vinduer der sameiet får et større ansvar enn i dagens vedtekter. Det ble også montert nye snøfangere i forbindelse med bytte av tak.

Årets andre store vedlikeholdsprosjekt var å bytte ventilasjonsaggregat. Det gamle aggregatet, som var fra byggeåret, var utslitt og det var vanskelig å få deler når det måtte repareres. Etter faglig råd kom styret fram til at det alt i alt var best å bytte hele aggregatet. Byttingen skjedde etter plan og til avtalt pris.

Ytterdøren ble skadet i forbindelse med renovasjon. Dette kunne styret dokumentere ved hjelp av videoovervåkingen. Ny dør helt lik den gamle ble produsert og satt inn. Kostnaden ved dette ble dekket av renovatørens forsikring.

Også i år har det vært oversvømmelse i kjelleren, til tross for tiltak gjennomført i fjor med blant annet tilbakeslagsventil i sluk. Oversvømmelsen denne gangen skyltes en hendelse knyttet til kommunens kloakkrør som medførte at kloakken fra sameiet rant ut på kjellergolvet. Igjen medførte oversvømmelsen ulempe for beboerne ved at boder måtte tømmes og kjelleren tørkes og desinfiseres. Utgiftene til dette ble dekket av sameiets forsikring.

Styret inngikk også avtale om bytte av brannvarslingsanlegg da det ikke lenger var mulig å få deler til å vedlikeholde det gamle anlegget fra byggeåret. Styret har også inngått en vedlikeholdsavtale for anlegget som også innebærer kontroll av brannsikkerhet i boenhetene. Eiere og beboere har fått nærmere informasjon om hvordan dette fungerer. Styret mener dette er et nødvendig tiltak for å kunne ta ansvar for brannsikkerheten. Bytting av anlegget vil skje i 2024.

At uvedkommende tar seg inn i bygget er et vedvarende problem. Oftest skjer dette ved at beboere slipper inn uvedkommende. Det har også vært tilfeller der uvedkommende har tatt seg inn i bygget både over taket og via bakgården. I minst ett tilfelle har uvedkommende brutt seg inn i postboksene og høyst sannsynlig stjålet post.

Hen setting av avfall i bakgården og andre fellesarealer vedvarer. Beboere som velger en slik løsning i stedet for kommunale gjenvinningsstasjoner, fortsetter å påføre sameiet økte utgifter til fjerning av avfall.



Skippergata 12 Sameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter som gjelder ekstraordinær kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 768 486.



Skippergata 12 Sameie

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skippergata 12 Sameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKIPPERGATA 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKIPPERGATA 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7VVZ7-M8884-VSCP2-VLHLLU-83XTN-7H2G6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 18:38:47 UTC



Penneo DokumentInokkelt: 7VV27-M8884-VSCP2-VLHLLU-83XTN-7H2G6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 44

Årsrapport.pdf



Skippergata 12 Sameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 326 192	1 206 456	1 326 000	1 589 000
Andre inntekter	3	1 500 019	70	700 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 826 211	1 206 526	2 026 000	1 589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 722	-12 541	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-92 470	-88 900	-100 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-66 100	-1 056	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 082 580	-378 312	-1 498 000	-470 000
Forsikringer		-131 702	-95 984	-132 000	-204 400
Kommunale avgifter	9	-180 583	-153 430	-176 000	-211 000
Energi/fyring	10	-284 595	-334 782	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 440	-84 776	-85 000	-96 000
Andre driftskostnader	11	-157 904	-171 354	-156 000	-158 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 165 556	-1 378 185	-2 671 050	-1 679 960
DRIFTSRESULTAT		-339 345	-171 659	-645 050	-90 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 648	8 019	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 648	8 019	0	0
ÅRSRESULTAT		-323 697	-163 640	-645 050	-90 960
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-323 697	-163 640		



Skippergata 12 Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 865	3 790
Kundefordringer		21 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 901	30 391
Andre kortsiktige fordringer	13	9 000	7 193
Driftskonto OBOS-banken		444 875	325 786
Sparekonto OBOS-banken		329 178	818 712
SUM OMLØPSMIDLER		842 694	1 185 873
<hr/>			
SUM EIENDELER		842 694	1 185 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		768 486	1 092 182
SUM EGENKAPITAL		768 486	1 092 182
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 283	5 480
Leverandørgjeld		27 445	88 210
Påløpte kostnader		43 480	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 208	93 690
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		842 694	1 185 873
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Sameiet Skippergata 12

Liss Annie Schou /s/

Geir Anders Fagerheim /s/

Kristine Mathiassen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 315 992
Dugnad	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 326 192

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling ventilasjonsjonsaggregat	800 028
Kapitalinnkalling takarbeider	699 991
SUM ANDRE INNETEKTER	1 500 019

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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.



Skippergata 12 Sameie

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 722.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-57 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 069
SUM KONSULENTHONORAR	-66 100

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 238 926
Drift/vedlikehold elektro	-6 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 647
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-776 759
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 082 580

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-107 673
Renovasjonsavgift	-72 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 583

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 401
Fjernvarme	-169 194
SUM ENERGI / FYRING	-284 595



Skippergata 12 Sameie

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 914
Lyspærer og sikringer	-1 202
Vaktmestertjenester	-42 840
Vakthold	-31 756
Renhold ved firmaer	-53 069
Snørydding	-13 027
Andre fremmede tjenester	-7 957
Trykksaker	-9
Porto	-238
Bank- og kortgebyr	-2 892
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 904

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 604
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 466
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	542
Andre renteinntekter	1 036
SUM FINANSINNEKTER	15 648

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skadeutlegg	9 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 000



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på skippergt12@styrommet.net eller Vibbo

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.

Vaktmester/renhold

Sameie har avtale om vaktmestertjeneste og renhold av fellesarealer med Coor Service Management AS

Låsbrikker

Låsbrikker bestilles hos styret. Sameie har avtale med Låshuset Sikkerhetscenter AS i Nedre Slottsgate 3B

Parkering

Sameie har igjen parkeringsplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591830. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikkerhet

Styret har inngått en «CareFree» vedlikeholdsavtale med leverandør Gowens AS. Dette for å sikre at felles areal og leilighetene er trygge og at brannsikkerhetstiltakene er oppdatert og fungerer som de skal. CareFree-avtalen vil sikre at styret overholder standardene og forskriftene som gjelder for kontroll og ettersyn for brannvern og slukkeutstyr i Sameie. Avtalen innebærer utføring av årskontroll. Dette gjelder både fellesareal og årlig kontroll av 25% av tilfeldige utvalgte boenheter/næringslokale hvert år. Det vil si at i løpet av 4 år vil samtlige røykvarslere og slukkeapparat/brannslanger bli inspisert visuelt.

Det er Gowens AS som administrerer og koordinerer dette arbeidet. Hvis oppsatt tid og/eller boenheter må besøkes om igjen som følge av at avtalt tid ikke overholdes vil Sameie bli belastes med ekstrakostnad som styret viderefakturerer til den berørte eier.



Skippergata 12 Sameie

Hvis det oppstår alarm eller feil ved brannalarmanlegget vil vakttelefon 45600388 være tilgjengelig for beboerne. For andre henvendelser telefon 90019800 hverdager (mandag-fredag) fra kl. 09.00 – 19.00.

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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Entelios AS

Bredbånd/TV

Sameiet har avtale med Telia Norge AS for leveranse av TV og bredbåndsignaler. I den kollektive avtalen inngår kun bredbånd 50. Ved bestilling av TV og oppgradering av bredbånd kontakt Telia telefon 2154545. Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Dette kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Vedlikehold og rehabilitering	Presisering
2024	Reparasjon av brannvifte (pågår)	(brannspjeld) (VE3 type VUAS)
2024	Avtale mht. årlig kontroll av brannsikring	Fellesareal og leilighetene
2024	Utskifting av brannalarmanlegg	nye sensorer i leilighetene og fellesareal
2024	Skiftet spottene i taket ved heisen til LED	4 spotter
2024	Tilrettelagt lampene i inngangsparti til LED	LED-innsats på 3 av lampene
2023	Nytt ventilasjonsaggregat på taket	Ivaretar 2 etasje og oppover
2023	Skiftet ytterdør mot Skippergata	Skippergata 12B
2023	Nye møbler på takterrassen	Bord/stoler
2023	Skiftet takvinduer, seksjon 28, 29, 30	
2023	Nye snøfangere	
2023	Rehabilitering av utvendig tak	Skiftet hele taket utvendig
2022	Reforhandlet fjernvarmeavtalen	Hafslund Oslo Celsio AS
2022	Bytte av radiator, seksjon 34	Lyngson radiator, 977W
2022	Bytte av nødljusbatterier	38 stykker
2022	Maling av kjellergulv inkl. bodarealer	Scanox Trestjerner Sigural Epoksy
2022	Bytte av 2 sluk med tilbakeslagsventiler	Kjeller, inkl. tilbakeslag på kum
2022	Bytte av defekt hovedkort i heis	frekvensstyringen
2022	Ny heisalarm	GSM-telefoni
2021	Vasket og oljet takterrassen	
2021	Ventilasjonsanlegg, Ny styringsautomatikk	Kjeller
2021	Reseksjonering av næringslokalet	Bolig og næring
2020	Ventilasjonsanlegg, nye vifter	Både kjeller og tak



Skippergata 12 Sameie

2019	Maling av fellesarealene	Inkl. fellesveggene i bodene/kjelleren
2018	Skiftet varmekabel i takrennen	Takrennen ved siden av ytterdøra
2018	Innført felles brikkelåser	For felles areal og leilighetene
2018	Innført elektronisk dørlås til leilighetene	Yale Doormann
2018	Byttet leverandør på bredbånd og TV	Fra Hombebase til Telia
2018	Etablert frostfri utekran på takterrassen	Tilgang til vann
2016	Innført tidsstyring mht fjernåpning av ytterdør	Stengt i perioden 22.00-06.00
2016	Rehabilitering av veggen i bakgården	Utskifting av plater farge Silver/RAL 9006
2016	Etablert kameraovervåking	
2015	Vedlikehold av ventilasjonsanleggene	Blant annet utskifting av kompressor
2015	Utbedring av sentralvarmeanlegget	Mer stabilt varmt vann
2015	Installert vannmåler	Pålegg fra Kommunen
2015	Tatt i bruk brikkelåser	Til ytterdør og bakgården
2015	Fasadevask	Mot Skippergata og bakgården
2015	Feste av løse plater på fasaden	Gjelder plater på fasade i bakgården
2014	Bytte lyspærer i oppgang til LED lys	
2014	Vedlikehold av balkongdekke/rekkverk	Mot Skippergata
2014	Utbedring av oppbygg på takterrassen	
2013	Utskifting av samtlige nødlys	
2013	Oppussing gulv fellesarealene	Gulv i trapper og ganger
2013	Oppussing av postkassestativ	
2012	Maling av fellesarealene	
2011	Rehabilitering av takterrassen	Lagt nytt gulv
2009	Vask og maling av fellesarealene	



Sameiet Skippergata 12

VEDTEKTER for Sameiet Skippergata 12, org. nr. 984 652 186

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 22.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.05.2002 sist endret 21.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skippergata 12. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.06.02.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 207, bnr. 267 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal og boder er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



Sameiet Skippergata 12

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig.



Sameiet Skippergata 12

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.



Sameiet Skippergata 12

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



Sameiet Skippergata 12

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



Sameiet Skippergata 12

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.



Sameiet Skippergata 12

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



Sameiet Skippergata 12

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



Sameiet Skippergata 12

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



Sameiet Skippergata 12

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Sameiet Skippergata 12

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.

12 Fellesanlegg

Gårdsplass og andre fellesanlegg, herunder ledningsnett m.v., er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden og vedlikehold.

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styre beslutte å installere kamera/videoovervåking i sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes.



Sameiet Skippergata 12

13 Utleie av seksjonen

Ved utleie av seksjonen står eierne ansvarlig for leierens forhold, og er forpliktet til å gjøre leieren kjent med de regler som gjelder for sameiet. Tilsvarende gjelder ved utlån av leiligheten. Sameiet kan med 2/3-dels flertall fastsette nærmere bestemmelser om utlån av seksjonene, og fastsette ordensregler for bruken av seksjonene og fellesareal.

Ved utleie eller utlån av seksjonene eller deler derav, er vedkommende sameier forpliktet til å gjøre leier/ låner kjent med de ordensregler som gjelder, liksom sameieren i sådanne tilfelle bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.24
Selskapsnummer: 5453 Selskapsnavn: Skippergata 12 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristine Mathiassen og John Sebastian Mellbin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring: § 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Endringer som foreslått ovenfor vedtas.

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring: § 5-1 Felleskostnader

Endringer som foreslått ovenfor vedtas.

- For
 Mot

Sak 8 Hvordan finansiere større vedlikehold/påkostninger til eiendommen vår

Hvilket forslag stemmer du for?

- Fremtidig vedlikehold av en viss størrelse (over NOK 200.000) som sameiet ikke har bankmidler til å finansiere over løpende drift blir finansiert med opptak av eksternt lån (felleskostnad vil da evt. øke med eks. ca NOK 173 mnd dersom kapitalbehovet er ca NOK 750.000 med dagens renter) (fortrinnsvis hos forretningsfører Obos). Lån betales ned over minimum 20 år
- Ved budsjettering vurderes det en ekstra buffer for å ivareta ekstra ordinær vedlikehold i fremtiden. I praksis vil det si en liten husleieøkning fram til en har oppnådd en tilfredsstillende egenkapital.



Sak 9 Balkongskyvedører til leilighetene

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret tar kontakt med fagfolk som arbeider med vedlikehold av skyvedører for å få tatt en befaringsavtale med alle leilighetene knyttet til dette problemet.
- Styret foretar i førsteomgang en kartlegging over antall balkongskyvedører som er berørt

Sak 10 Årsmøte fremover (for år 2025) avholdes som utgangspunkt fysisk

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtene avholdes fysisk fremover
- Styret tar en vurdering hvert år om årsmøtene skal være fysisk eller digitalt, med mindre 10 prosent av eierne krever fysisk møte

Sak 11 Vedlikehold av vinduer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kartlegge om flere eiere har samme problem og hva som kan være årsaken slik at vi kan identifisere og gjøre noe med problemet.
- Styret foretar i førsteomgang en kartlegging over antall vinduer som er berørt

Sak 12 Oppussing av bad

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kartlegge nåsituasjon på bad i sameie, bl.a status er på: levetid på membran, sprekker i toalett og vask, gamle dusjkabinett, etc. og om eiere ønsker å pusse opp bad.
- Oppussing av bad er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sak 13 Vedlikehold av rør og sluk

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kartlegge nåsituasjon på rør og sluk i sameie.
- Rør og sluk kan holde i mange tiår og per dags dato er ikke behovet for utskifting tilstede, men styret må vurdere vedlikehold av rørene.



Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Liss Annie Schou

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Eric Jul

Geir Fagerheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

John Sebastian Mellbin

Jon Olav Båtbukt



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.