



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 778 326  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
RIDDERVOLDSGATE 3  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Storvestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2016

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	753 467	788 022
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 467</b>	<b>788 022</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	34 230	34 230
Annen driftskostnad	„„„„„	883 397	720 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>917 627</b>	<b>755 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 160</b>	<b>32 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 026	18 377
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 026</b>	<b>18 377</b>
Annen finanskostnad			217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>217</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 026</b>	<b>18 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 134	51 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 112	935
Andre fordringer	,		52 632
Sum fordringer		1 112	53 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	145 742	341 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 742	341 802
Sum omløpsmidler		146 854	395 369
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 854</b>	<b>395 369</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		106 684	254 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 684</b>	<b>254 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 684</b>	<b>254 818</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		20 310	81 017
Annen kortsiktig gjeld		19 860	59 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 170</b>	<b>140 551</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 170</b>	<b>140 551</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 854</b>	<b>395 369</b>



## **Til seksjonseierne i Riddervoldsgate 3 Sameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret vil oppfordre til å lese gjennom heftet og vise 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 Riddervoldsgate 3 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. Leieboere har anledning til å delta med tale-, men ikke stemmerett forutsatt at dette er avklart med den som eier seksjonen.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Den vedlagte registreringsblanketten leveres i utfylt stand før møtet starter.**



**Registreringsblankett  
ved ordinært sameiermøte i  
Riddervoldsgate 3 Sameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Hvis du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte i ordinært sameiermøte i Riddervoldsgate 3 Sameie

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Riddervoldsgate 3 Sameie  
avholdes onsdag 13. april 2016 kl.18.00 i Riddervolds gate 3 hos Morten Kveim.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

#### GODKJENNING AV HUSORDENSREGLER - forslag fra styret

Husordensregler er tidligere utsendt til sameierne. Styret har ikke mottatt noen kommentarer.

#### Forslag til vedtak:

Sameiets nye husordensregler vedtas.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 10. mars 2016  
Styret i Riddervoldsgate 3 Sameie

Claus Nissen Riiber /s/

Morten R Kveim /s/

Stig Søråa /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Claus Nissen Riiber	Riddervolds Gate 3 B
Styremedlem	Morten R Kveim	Riddervolds Gate 3
Styremedlem	Stig Søraa	Riddervolds Gate 3 C
Varamedlem	Hilde Hvistendahl	Riddervolds Gate 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne som varamedlem. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Riddervoldsgate 3 Sameie

Sameiet består av 17 seksjoner.

Riddervoldsgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987778326, og ligger i bydel Uranienborg i Oslo kommune med følgende adresse:

Riddervoldsgate 3

Gårds- og bruksnummer :  
213 380

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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.

Riddervoldsgate 3 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 2016.

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



## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 753.467.

Dette er kr 33.533 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere beløp på viderefakturert gassforbruk fra de seksjoner som benytter gass til oppvarming. Andre inntekter består i hovedsak av refusjon for gassforbruk fra seksjonseiere.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr. 917.627.

Dette er kr 74.627 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak helt nødvendige utbedringer knyttet til bygningen og grunn.

## **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 148.134 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen er pr. 31.12.2015 kr 106.684 og anses som noe lav. Dette er årsaken til at felleskostnader er økt med 10% i 2016.

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

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016**

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 135.000 til vedlikehold som blant annet omfatter fasade reparasjoner og innkjøp av ny portautomatikk.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med forventede kostnader 2016.

### **Forsikring**

Gjensidige Forsikring økte opprinnelig forsikringspremien for 2016 med kr 8.643 fra året før. Premieendringen var dermed 8,2 % og m.a.o. høyere enn den generelle indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

Styret utfordret forsikringselskapet og ba dem komme med et revidert tilbud ut fra konkurransesituasjonen i markedet. Resultatet ble en ny avtale der sameiet i stedet for å få økt årspremien fikk den redusert med kr. 10.892,-. Egendalen er som tidligere kr. 6.000,-.



**Lån**

Sameiet har ikke lån

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

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 10 % økning felleskostnadene fra 1. januar 2016. I tillegg er det innført leietillegg for bruk av sameiets strøm til lading av biler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10. mars 2016  
Styret i Riddervoldsgate 3 Sameie

Claus Nissen Riiber /s/

Morten R Kveim /s/

Stig Søraa /s/



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

BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3, som viser et underskudd på kr 148 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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



#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 29. mars 2016

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	714 556	714 556	715 000	789 000
Andre inntekter	3	38 911	73 466	72 000	76 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>753 467</b>	<b>788 022</b>	<b>787 000</b>	<b>865 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 348	-4 198	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 908	-66 743	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-8 286	-3 747	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-206 850	-104 255	-90 000	-156 000
Forsikringer		-105 255	-96 269	-103 000	-94 000
Kommunale avgifter	9	-179 043	-152 699	-178 000	-181 000
Energi/fyring	10	-59 761	-71 609	-112 000	-84 000
Kabel-/TV-anlegg		-44 339	-43 513	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	11	-202 608	-177 834	-201 000	-189 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-917 627</b>	<b>-755 096</b>	<b>-843 000</b>	<b>-865 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-164 160</b>	<b>32 926</b>	<b>-56 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 026	18 377	6 000	6 000
Finanskostnader		0	-217	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 026</b>	<b>18 160</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-148 134</b>	<b>51 086</b>	<b>-50 000</b>	<b>6 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			51 086		
Fra opptjent egenkapital		-148 134			



## BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4
Kundefordringer		1 113	935
Kortsiktige fordringer		0	52 628
Driftskonto OBOS-banken		42 447	73 839
Sparekonto OBOS-banken		103 295	267 964
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>146 854</b>	<b>395 369</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 854</b>	<b>395 369</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		106 684	254 818
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>106 684</b>	<b>254 818</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 860	59 534
Leverandørgjeld		20 310	81 017
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 170</b>	<b>140 551</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 854</b>	<b>395 369</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10. mars 2016,

STYRET I RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Claus Nissen Riiber /s/

Morten R Kveim /s/

Stig Søråa /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Felleskostnader	714 556
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>714 556</b>

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

Gassavregning	30 340
Refusjon for skade kostnadsført 2014	8 571
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 911</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 348.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, møteledelse årsmøte	-2 469
OBOS Eiendomsforvaltning AS, andre tilleggstjenester	-5 817
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 286</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 882
Drift/vedlikehold elektro	-4 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 653
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 943
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 180
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-206 850</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 389
Feieavgift	-3 399
Renovasjonsavgift	-77 254
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-179 043</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 700
Innkjøp propangass	-38 391
Årlig leie gasstank	-5 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-59 761</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 964
Verktøy og redskaper	-5 476
Driftsmateriell	-1 529
Vaktmestertjenester	-113 223
Renhold ved firmaer	-48 528
Snørydding/gressklipping	-10 875
Kontor- og datarekvisita	-1 261
Trykksaker	-232
Andre kontorkostnader	-509
Telefon, annet	-3 255
Porto	-940
Bankgebyr	-2 066
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 608</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 294
Utbytte fra Gjensidige	12 487
Renter kundefordringer	77
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 026</b>

Budsjettet resultat i 2015 var på -kr 50.000 og vi endte på -kr 148.134

Nedenfor noen vesentlige punkter som forklarer resultatet:

-

**Note 8 – Drift og vedlikehold**

Ny branndør i gangen i 4 etasje, fasadearbeider i atriet og tetting av sprekker på fasade som førte til lekkasje i leilighet i 2 etasje.	kr 48 000
Felling av gammel Poppel	kr 35 000
Overflatedrenering	kr 70 000
Vedlikehold og reparasjon av heisen	kr 27 000
<b>SUM</b>	<b>kr 180 000</b>
Regnskap 2015	<b>kr 206 850</b>
Budsjett 2015	<b>kr 90 000</b>





## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Dette har vært et år hvor vi har hatt som mål å ta igjen et etterslep på vedlikehold av gården for å sikre at gården er i god stand samt sørge for at sikkerheten er ivaretatt. Nedenfor er en liste over de store sakene styret har gjennomført i 2015.

1. Felling av gammel råttan poppel. 35 m høyt tre nedenfor parkeringen. Ble hugget ned av arborister fra AB Trepleie AS i mai 2015.
2. Møte med vaktmester fra Laro Eiendom AS. Samarbeidsavtalen ble gjennomgått. Sameiets forventninger til samarbeidet ble presentert. Det ble etablert internkontroll over vaktmesterens arbeidsoppgaver. Månedlig rapportering til styret. Det har i ettertid blitt gjennomført kvartalsmøter. Styret er fortsatt ikke tilfreds med sameiets vaktmestertjeneste.
3. Styret har utarbeidet husordensregler. Disse ble sendt til sameierne i juni 2015 for gjennomgang. Husordensreglene vedtas på sameiermøte 2016.
4. Avfallscontainerne ble stadig åpnet og rotet i av fremmede. Avfallsposene ble åpnet. Styret hadde møte med Oslo Kommune, Renovasjonsetaten. Det endte med at sameiet fikk låsbare avfallscontainere. Dette har bedret situasjonen noe.
5. Det har blitt utført høytrykksspyling av takrenner, kummer og overflaterister.
6. Overflatedrenering i bakgården og på siden av gården mot Riddervolds gate. 123 Asphalt A/S gjorde jobben 24 september. Merkbart mindre fukt og lukt i kjelleren. Har også hjulpet med anskaffelse og bruk av 2 avfuktere i kjelleren.
7. Møte med Turan Renhold med gjennomgang av renholdsrutiner og samarbeidsavtale. Ny samarbeidsavtale utarbeidet og signert.
8. Styret besluttet å innføre et gebyr for muligheten til å lade EI- og Plug-in hybrid biler fra sameiets felles strøm. Ordningen ble innført fra og med januar 2016. Gebyret belastes hvert kvartal sammen med felleskostnadene. Fast avgift på kr. 200 for EI-bil og kr. 90 for Plug-In hybrider per måned.
9. Fasadearbeider i atriet utført av Aurskog Blikk. De har også skiftet endestykker på 3 takrenner og Rettet opp porten i bakgården.
10. Ny brannjør satt inn i gangen i 4. etasje. Erstattet "innedør" som forårsaket lekkasje.
11. Tettet alle sprekker og hull på fasaden utenfor leilighet i andre etasje som har vært utsatt for lekkasje.
12. Portåpnerautomatikk fra K. A. Moen har ikke fungert tilfredsstillende. Systemet er 10 år gammelt, I fjor høst forsøkte en tekniker fra K.A. Mohn å resette og reparere systemet men uten å lykkes. Styret har nå innhentet 2 tilbud fra 2 leverandører for om mulig å skifte automatikken på hovedporten. Leverandørene er Assa Abloy Entrance Systems og Ingeniør O. Haarseth A/S.
13. Etablert informasjonskanal mellom styret og sameierne og leietagere via jevnlig utsendelser av nyhetsbrev.
14. Etablert en god og fungerende arbeidsmetodikk for oppfølging av saker. "Actionplanen".
15. Styret utfordret forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring og ba dem komme med et revidert tilbud ut fra konkurransesituasjonen i markedet. Resultatet ble en ny avtale der sameiet i stedet for å få økt årspremien fra året før fikk den redusert med kr. 10.892,-. Egendalen er som tidligere kr. 6000,-. Premien er nå kr. 94.363,- i 2016. Til sammenligning var premien i 2013 kr. 76.297, i 2014 kr. 96.269 og i 2015 kr. 105.255.



Styret har gjennomført 5 styremøter i perioden samt en rekke arbeidsmøter.

### **Styret**

Styret treffes på telefon 98 22 51 50, e-post: [clausr@gmail.no](mailto:clausr@gmail.no)

For øvrig vises det til styrets månedlige nyhetsbrev til seksjonseierne pr. e-post.

### **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**

Riddervoldsgate 3 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendom som kan kontaktes på telefon 930 27 841. Avtalen revidert i 2015.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Turan Renhold om renhold av sameiets fellesarealene. Avtalen revidert i 2015.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77150088. 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 (i kontortid) og 03100 (utenom kontortid), 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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



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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2015	Felling av 35 meter høyt råttent tre.
2015	Overflatedrenering i bakgården og på siden av gården mot Riddervolds gate.
2012	Spyling av uteplassen, Utskifting av tujaer. Gang og bilport.
2011	Utbedring rundt søppelstasjoner.
2009	Vedlikehold fasader gjennomført



## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 3**

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for SAMEIET RIDDERVOLDS GATE 3.

Husordensreglene er utarbeidet av et enstemmig styre 11. juni 2015

Husordensreglene er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 13. april 2016.

### **§ 1**

#### **Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å opprettholde gode forhold mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

### **§ 2**

#### **Hensynet til øvrige beboere**

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Med alminnelig ro menes å vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Det skal være alminnelig ro etter kl.23.00 og 07:00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

### **§ 3**

#### **Orden i fellesområdene**

Gården er på riksantikvarens gule liste. Den enkelte sameier kan ikke sette opp noen faste installasjoner, som antenne(r), parabol(er), markiser, utvendige persienner (screens), varmepumper eller tilsvarende på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Hvis noe settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan styret kreve det fjernet omgående for eiers regning og risiko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere må verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret kan innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.



Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater kjelleren.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser over lengere perioder.

#### **§ 4**

#### **Bruk av utendørs fellesområder**

Bruk av fellesområder skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Det må derfor vises hensyn ved bruk av grill og utøvelse av ulike aktiviteter. Generelle regler for nattero mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal overholdes.

Sykler parkeres i sykkelstativet i sykkelboden. Portene til sykkelboden skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å legge mat til fugler på bakken da det tiltrekker skadedyr.

#### **§ 5**

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt og eier skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

#### **§ 6**

#### **Avfallshåndtering**

Sameierne skal unngå at forsøpling av eiendommens ganger, trapper og fellesareal forekommer. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i henhold til kommunens regler for avfallshåndtering og legges i de respektive avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container med grønt lokk og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i avfallscontainerne. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.



## § 7

### Postkasseskilt og ringeklokketablå

Ringeklokketablåene og navneskilt på postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. For forandringer på ringeklokketablået henvend deg til Styret. Den enkelte samboer kontakter selv posten for bestilling av navneskilt på postkassen.

## § 8

### Vann- og brannskader

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles forsikring kan dekke slike skader, men styret kan vurdere belastning av sameiets egenandel i tilfeller der det har vært utvist uaktsomhet.

Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke skader på beboernes inventar etter vannledningsskade. Dette dekkes normalt av hver sameiers innboforsikring.

Ved plutselige vannlekkasjer i leilighetene på vannrør, må seksjonseier / beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekraner. Se for øvrig sameiets vanninstruks.

Hvis det er nødvendig, for å begrense skaden, kan styret og vaktmester ta seg inn i leiligheter hvis ingen er tilstede.

## § 9

### Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Følerne som er satt opp i hver leilighet og som er tilsluttet gårdens brannalarm må ikke demonteres eller tildekkes. Dette vil forårsake feilmelding på gårdens brannvarslingspanel. Se for øvrig sameiets branninstruks og gassinstruks.

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

## § 10

### Parkering

Parkering av biler skal finne sted på den enkelte sameiers spesifikke parkeringsplass(er) som følger leilighetene.

Sjekk at porten lukker seg etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.



Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser til andre enn de som har bosted i sameiet. Styret må informeres om hvem som leier plassen.

Gjesteparkering tillates kun i bakgården og på parkeringsplassen øverst til høyre for inngangspartiet (sett fra Slottet). Sistnevnte parkering må foretas slik at det ikke er noe problem å passere mellom parkert bil og husveggen på vei til inngangen til leiligheten i underetasjen eller sykkel boden og ikke til sjenanse for beboerne.

Ingen gjesteparkering skal skje andre steder eller på reserverte oppstillingsplasser. Unntak er dersom det er eksplisitt avtalt med den sameier som eier plassen.

Den som gjeste-parkerer må sette en lapp i frontruten hvor det fremgår navn og telefonnummer dersom det er nødvendig å få tak i sjåføren av bilen.

Eks.: "Er på besøk hos \_\_\_\_\_. Vennligst ring tlf \_\_\_\_\_ hvis bilen må flyttes"

Sjekk at porten lukker seg etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

## **§ 11 Oppussingsarbeider / Rehabiliteringer**

En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til og med fredag i tidsrommet kl.08:00 og 17:00. Ikke under noen omstendigheter må det bankes, sages, bores eller slipes i leilighetene før kl.08:00 og etter kl.21:00 i ukedagene, og i tidsrommet fra kl.16:00 på lørdag til kl.08:00 på mandag eller på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

Ved omfattende, langvarige og/eller støyende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller med innleide håndverkere skal styret varsles i god tid før oppstart av arbeidene.

Det er den enkelte sameiers ansvar og instruere håndverkerne om at porten til bakgården holdes lukket mens arbeidet pågår.

Naboer skal senest en uke før oppstart av slike arbeider varsles med oppslag ved postkassene. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang, tidsrom og hvilke dager det vil være mye støy fra arbeid i leiligheten.

Berørte naboer skal varsles dersom vannet må kobles ut. Planlagt vannutkobling skal varsles senest 2 dager før. Slik vannutkobling bør unngås før kl.09:00 på morgenen og etter kl.17:00 på ettermiddagen.

Dersom det blir støv og annen skit i trappeoppgang og/eller kjellergang grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfellet dersom sameiet må organisere rengjøring eller bortkjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.



## § 12

### Høy musikk og musikkøvelser

Enkelte lyder har større spredningsevne enn andre slik som bass fra forsterkeranlegg, piano og enkelte blåseinstrumenter. Musikk som åpenbart kan høres godt av naboene, bør betraktes på samme måte som støy fra byggearbeider og følge samme reglene som i § 11.

## § 13

### HMS – helse, miljø og sikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende lover, regler og brannforskrifter overholdes i egen seksjon og øvrige arealer seksjonseier disponerer i sameiet. Se § 9 brannforebyggende sikkerhet.

Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger.

Dersom det skal settes fryser og/eller kjøleskap i kjellerbod, må seksjonseier for egen regning få satt opp kontakt i boden som går mot egen strømkrets i el-skap. Seksjonseier har ansvar for ettersyn av alle typer elektriske apparater som trekker strøm i kjellerboden.

## § 14

### Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 15

### Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare / lagre søppel og skrot på disse.

Grilling på balkonger og terrasser skal ikke sjenere naboer.

## § 16

### Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.



### **§ 17**

#### **Plikt til å informere styret om navn og kontaktinfo på leietaker**

Ved utleie av bolig er den enkelte sameier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren. Utleier er også pliktig til å informere leietager om de gjeldende husordensregler, brann- , vannskade- og gassinstruks.



## VEDTEKTER

for

### SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

(sist endret på sameiermøte den 3.mai 2005),  
endret på sameiermøte den 2.mai 2007  
endret på sameiermøte den 22.april 2009  
endret på sameiermøte den 17. september 2009

1. Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 er stiftet av eierne av eiendommen gnr. 213 bnr. 380 i Oslo. Sameiet består 17 seksjoner. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.
2. Sameierne eier hver sin ideelle part av eiendommen og har hver eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bruksenhet med tilleggsdeler, i medhold av reseksjoneringsbegjæring tinglyst 2.9.2004 og senere slike.
3. Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å møte. Styret og forretningsfører plikter å være til stede. Den enkelte sameier kan møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfelle.
4. Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars hvert år. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallingen.
5. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
6. På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
7. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtes styre leder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møteavslutning, og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referatet tilsendt alle sameiere.

8. Som hovedregel treffes alle vedtak ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 3/4-dels flertall for endring av vedtektene og enstemmighet for oppløsning av Sameiet. Flertallet regnes blant eierne, ikke bare blant de som møter frem.



9. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntill 4 – fire – personer. Styreformann velges særskilt, og for 1 år, mens styremedlemmer velges for 1 eller 2 år, med mulighet for gjenvalg. Styret er beslutningsdyktig når et medlem og styreformann er til stede. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem.

Styremøte skal holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for, eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanlegg i samsvar med lov og vedtekter, og vedtak av sameiermøtet. Styret må forelegge saken for sameiermøtet dersom det dreier seg om ekstraordinære kostnader over kr. 100. 000.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

11. Sameierne har eksklusiv rett til bruk eller utleie av sin seksjon, og står fritt til å disponere disse.

12. Fellesutgifter til drift av eiendommen, så som forretningsførsel, forsikring, vaktmestertjeneste, generelt utvendige vedlikehold, vedlikehold fellesarealer, felles vannbruk, felles renhold og renovasjon, pass av grøntanlegg og utvendige anlegg som står til felles avbenyttelse og andre mulige fellesutgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Det utvendige vedlikehold omfatter også utvendige flater på takterrasser selv om disse eksklusivt er tillagt seksjoner som tilleggsdeier

13. Alt innvendig vedlikehold i seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendig vedlikehold omfatter bl.a. inngangsdører og porter, vinduer med omramminger, gulvbelegg, himlinger og vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme- og ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler. Den enkelte plikter å utføre vedlikeholdsarbeidet i sine lokaler på en slik måte at seksjonens standard opprettholdes.

Den enkelte sameier som benytter vann til annet enn vanlig daglig renhold og toaletter, må for egen regning installere vannmåler. Sameieren plikter å tegne eget strøabonnement for de lokaler han disponerer i eiendommen. Omkostninger i forbindelse med opprettelsen av abonnementet betales av sameieren. Videre bærer han alle omkostninger i forbindelse med oppvarming av lokalene, og utgifter til varmt vann, og for øvrig alle utgifter som har med egen virksomhet å gjøre.

Sameieren plikter å påse at ens egen virksomhet ikke skader bygningen eller de øvrige sameierens virksomhet eller varer. Såfremt han driver virksomhet som påvirker eiendommens forsikringer, og disse som følge av dette må forhøyes må han selv bære de utgifter som her er forbundet.

Alle boligsameiere plikter å delta i dugnader, eller betale dugnadsgebyr.

Sameiermøtet fastsetter vaktmesterinstruks, oppgavene vedrørende boligdelen utføres av boligieierne på omgang.

14. Til dekning av felles driftsutgifter, samt fyringsutgifter stipulerer forretningsføreren et beløp som innbetales med et a konto beløp forskuddsvis pr kvartal av den enkelte sameier. Driftsregnskap og fyringsregnskap gjøres opp pr 30. juni og tilstilles sameierne innen utgangen av oktober måned s. å. i revidert stand. Restbeløpet utbetales eller innkreves innen utgangen av november måned. Forretningsføreren opplyser hvert år om eiendommens skattetakst.



15. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sameiernes vedtektsmessige forpliktelser har sameiet panterett i hver seksjon for Folketrygdens grunnbeløp.

Ansvaret overfor tredjemann er proratarisk

16. Enhver sameier kan fritt overdra eller pantsette sin ideelle andel. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett. Overdragelse kan ikke nektes av styret med mindre denne er i strid med nærværende avtale, lover eller offentlige forskrifter, men overdragelsen skal omgående meldes til forretningsføreren for registrering.

Etter overdragelse av andel er den nye sameier bundet av sameieavtalen og forretningsførerkontrakten, og tidligere inngåtte avtaler og trufne beslutninger i sameiet. Den som overdrar sin seksjon plikter å gjøre den nye sameier oppmerksom på dette.

17. Skilte for anvisning, reklameskilt, lysreklame og lignende må ikke settes opp uten at forretningsføreren på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plasseringen av disse. Felles skilte og anvisningstavler besørges oppsatt av forretningsføreren.

18. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser i sameiet. Fremleie internt i sameiet er likevel tillatt.

19. Ved brannskade er sameieren(e) forpliktet til å gjenopprette skaden på eiendommen, eventuelt bygge nytt.

20. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å selge seksjonen til andre. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg.

Styret fatter beslutninger i disse tilfeller, styrets beslutning kan dog innankes for sameiermøtet.

21. Tvister som måtte oppstå vedrørende gjennomføring og forståelse av disse vedtekter, skal behandles av de alminnelige domstoler. Partene kan dog i hvert enkelt tilfelle avtale voldgift, jfr. Rettergangslovens kap. 32.



5713 RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Gjelder kun seksjonene 3,4,6,8,9,10,11,12,13,14 og 15.

**AVLESNING GASSMÅLER** (Ved eierskifter)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

Målerstand: \_\_\_\_\_

Avlesningsdato: \_\_\_\_\_

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Ny adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/sted: \_\_\_\_\_

Postnr/sted \_\_\_\_\_

Kontonr: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Skjemaet returneres:  
5713 Riddervoldsgate 3 Sameie  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Avregning gjøres én gang årlig.