



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 079 053  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 981 887	3 303 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 981 887</b>	<b>3 303 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		151 231	161 752
Annen driftskostnad		5 581 909	2 438 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 733 140</b>	<b>2 600 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 751 253</b>	<b>703 257</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 499	1 992
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 499</b>	<b>1 992</b>
Annen finanskostnad		33 976	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 976</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 476</b>	<b>1 992</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 783 730	705 249
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<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		68 312	45 000
Andre fordringer		3 830	5 571
Sum fordringer		72 142	50 571
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 589	1 829 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 589	1 829 416
Sum omløpsmidler		80 731	1 879 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 731</b>	<b>1 879 987</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<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			1 290 823
Udekket tap		1 492 906	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 492 906</b>	<b>1 290 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 492 906</b>	<b>1 290 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 262 895	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 895</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 895</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 424	
Leverandørgjeld		142 616	457 841
Skyldige offentlige avgifter		1 892	
Annen kortsiktig gjeld		109 810	131 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>310 742</b>	<b>589 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 573 638</b>	<b>589 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 731</b>	<b>1 879 987</b>



## Sameiermøte

---

### Ordinært sameiermøte i Sjølyststranda Garasjesameie

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 5 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 05.04.2017

Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Reidar Knudsen/s/      Ståle Botten/s/      Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Olav Saastad/s/      Tore Strand/s/      Rolf Bendik Taugbøl Eckbo/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Reidar Knudsen	2016-2017
Styremedlem	Bendik Eckbo	2016-2017
Styremedlem	Ståle Botten	2016-2017
Styremedlem	Kjersti Tunheim Pedersen	2016-2017
Styremedlem	Olav Saastad	2016-2017
Styremedlem	Tore Strand	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 5 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 303 bnr. 2 i Oslo, som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen i utbyggingsprosjektet Sjølyststranda.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et garasjesameie.

**Styrets arbeid i 2016**

Arbeidet i denne perioden har vært preget av betongrehabilitering og ladeplasser for el-biler.

I perioden siden siste årsmøte er det avholdt 7 styremøter, 7 bygge møter med befaringer med 3 representanter fra styret. Bygge møtene ble ledet av OBOS-prosjekt.

Sluttmøte med Consolvo og undertegning av vedlikeholds kontrakt, ble avholdt 13. februar 2017. Garanti-tiden er 5 år.

Vi har også hatt møter med ledere i Lefdal og ORAS.

**Ladeplasser for el-biler**

Det er i pr dag ferdigstilt 36 ladeplasser.

Plassene koster kr 25 800 å opprette. Det inngår kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet. Strømføbruket til den enkelte bruker blir avlest en gang pr år.

**Oppsummering av arbeider og kommentarer til oppstarts rapport angående anlegg for katodisk beskyttelse av armering i betong.****Bakgrunn**

Garasjeanlegget til Sjølyststranda garasjeanlegg er bygget i armert betong. Etter at garasjen ble tatt i bruk, har det pågått lokale lekkasjer fra øvre plan gjennom dekket og ned til nedre plan. For å vurdere betydningen av lekkasjene, forespurte styret OBOS Prosjekt og Ødegård og Lund AS om å utføre en tilstandsanalyse av den armerte betongen i garasjeanlegget.

Resultatene ble gitt i rapport fra Ødegård og Lund AS «Sjølyststranda Garasjelag – Tilstandsanalyse av garasjeanlegg oppført i armert betong», datert 29. september 2014. For å få et bedre grunnlag for å vurdere tilstanden av den armert betong, ble det deretter utført supplerende prøver.

Resultatene ble gitt i rapport «Sjølyststranda garasjelag – Tilleggsundersøkelser av garasjeanlegg oppført i betong» datert 15. januar 2015.

Resultatene viste at de lokale lekkasjene hadde ført til at kloridholdig veisalt hadde trengt inn i betongen og inn til armeringen. Klorider bryter over tid ned korrosjonsbeskyttelse til armeringen slik at den korroderer (ruster). Dett førere til nedbrytning av armert betong som er uheldig for konstruksjonen:

- Korrosjonen reduserer tverrsnittet av stålet slik at bæreevnen til konstruksjonen blir redusert.
- Når stål omdannes til korrosjonsprodukter (rust), gir dette en volumutvidelse som sprenger løs betongoverdekningen. Dette ødelegger samvirke mellom armering og betong som også reduserer konstruksjonens bæreevne.

Med bakgrunn i pågående korrosjon på armeringen som var som var forårsaket av lekkasjer med veisalt, var det nødvendig med vedlikeholdstiltak i garasjeanlegget.

Styret engasjerte entreprenøren Consolvo AS som utførte vedlikeholdstiltak i garasjen i perioden januar til juli 2016. Hensikten med vedlikeholdstiltaket i i garasjen var følgende:

- Stoppe pågående og nye lekkasjer fra øvre plan.
- Redusere pågående armeringskorrosjon med katodisk beskyttelse (KB) hvor betongen er infisert med klorholdig veisalt.
- Forsterke dekke med tilleggs armering lokalt i lokalt i lekkasjeområder.
- Etablere hulkiler i overgang gulv og vegger/søyler.

Nedenfor er satt opp punkter over hva som ble utført:

- Reparasjon av betongskader.
- Forsegle alle fuger i garasjergulvet i øvre plan som har riss og svakheter.
- Etablere og forbedre forseglinger av overgangene mellom gulv og vegger / søyler (hulkiler).
- For å hindre armeringskorrosjon der klorholdig veisalt var trengt inn til armeringen, ble det benyttet katodisk beskyttelse av armeringen (KB). I tillegg til dekke, dragere og søyler, ble det etablert KB i bunn av søler og vegger der betongen kapillært hadde suget opp veisalt fra garasjergulvet. Prinsippet KB er å påtrykke en lav spenning mellom en anode og armeringen.
- I samråd med statiker er det støpt inn tilleggs-armering lokalt i hulldekker i garasjergulvet i forbindelse med lekkasjer.
- Det er etablert en terskel ved bod vegger for å hindre vanninntrenging fra garasjen.
- Garasjergulvet i nedre plan ble lokalt belagt med membran i områder med mye riss i betongen. Dette ble utført for å hindre at veisaltet trenger ned til armeringen. Dette gir også erfaring med å belegge en bunnplate der betongen er i kontakt med grunnvannet. Om ca. 5 år, kan det bli behov for tiltak på hele dekket i nedre plan. Dette må følges opp
- Garasjergulvet i øvre plan har en membran fra den gang garasjen var ny. Det ble lagt tilleggs membran i lokale felter og hulkiler der den originale membranen hadde lekkasjer i riss og svakheter. Utenom lekkasjene, er membranen tett, men denne må følges opp i fremtiden.

#### Litt om katodisk beskyttelse (KB) av armering i betong – KB anlegg

Armeringen i de ulike konstruksjonsdeler som er utsatt for høye kloridinnhold pga. lekkasjer og kapillært oppsug av veisalt fra garasjergulv, er i korrosjonstilstand. Dette fører til at det går ukontrollerte og destruktive korrosjonsstrømmer på armeringen og det oppstår korrosjonsangrep på armeringsstålet. Grunnen til dette er at det dannes naturlige «batterier» på armeringen som gir drivkraft til armerings korrosjon.

For å hindre denne skadeutviklingen benyttes katodisk beskyttelse (KB) av armeringen. Dette gjøres ved å montere en anode på eller i betongen påtrykke en likespenning mellom armeringen og anoden. Armeringen kobles til den negative pol på en likeretter mens anoden til den positive. Kraften mellom polene på likeretteren, presser armeringen til å bli en enhetlig katode og det er denne virkningen som gir katodiske beskyttelse, KB, av armeringen. En katode korroderer ikke og det er viktig at all armering er koblet sammen i metallisk kontakt slik at elektro strømmen i armeringen ikke hindres. Anoden som brukes i katodisk beskyttelse av armeringen, er laget slik at den ikke går i oppløsning og den tåler den påtrykte spenningen. I tillegg til KB beskytter armeringen mot korrosjon, gir det også positiv effekt på armeringens bestandighet:

- Armeringen kobles til den negative pol til likeretteren. Da kloridioner er negativt ladet, blir de frastøtt fra armeringen.



- Armering som blir en katode fører til at vann spaltes og det dannes hydroksylioner (OH). Dette gir høyere pH verdi og dette miljøet beskytter armeringen mot korrosjon.

Under reparasjonsarbeidene ble KB benyttet på de ulike betongkonstruksjoner der klorider lokalt hadde trengt inn til armeringen. Felten med KB ble bestemt ut fra synlige lekkasjer på betongen og i tillegg ble det benyttet kloridanalyser for å avgrense behovet for KB. Dette resulterte i at områdene med KB nle spredt i felter over hele garasjen. Consolvo AS engasjerte Protector AS i prosjektet som er produktleverandør og har designet og bistått med etablering av KB-anlegget i Sjølyststranda garasjelag. Arbeidet er utført og kontrollert feltvis i garasjen etter hvert som delarbeidene ble utført. Det er avtalt at KB-anlegget styres av Protector AS i garantitiden som er 5 år. De vil lage en årsrapport som viser hvordan KB-anlegget virker, og hva som gjøres av justeringer med påtrykt spenning.

### **Vaktmestertjeneste**

Sjølyststranda Garasjesameie har avtale med ISS Facility Services AS

### **Spesifikasjon av avtalen**

Vaktmestertjenesten er en deltidstjeneste med fremmøte minimum 3 ganger pr uke med gjennomsnittlig varighet på 3,5 timer pr uke. Eiendommen er lagt på en rute slik at fremmøte kan variere fra gang til gang.

### **Gjesteparkering**

Gjesteparkering utenfor innkjøringen til U1, med 12 parkeringsplasser og 2 MC-plasser, kan benyttes av de som skal til beboere på Sjølyststranda A1 til A7 til følgende tider:

Hverdag: kl 17:00 til kl 08:00 neste morgen

Lørdag og søndag fram til mandag morgen kl 08:00

### **Q-Park**

Q-Park er engasjert for å følge opp ulovlig parkering i garasjen og ute-områdene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 981 887.

Andre inntekter består i hovedsak av el bil installasjonskostnader og salg av portåpnere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 5 733 140.

Dette er kr 1 957 540 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betongrehabiliteringen ble dyrere enn budsjettet. Se note 8.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 783 730 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2016 negativ arbeidskapital på kr 230 012.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2017. Tiltakene innebærer forlengelse av nedbetaling av lån med noen måneder i forbindelse med betongrehabiliteringen.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 1 641. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjølyststranda Garasjesameie.

### **Lån**

Sjølyststranda Garasjesameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 05.04.2017

Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Reidar Knudsen/s/      Ståle Botten/s/      Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Olav Saastad/s/      Tore Strand/s/      Rolf Bendik Taugbøl Eckbo/s/



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sjølyststranda Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sjølyststranda Garasjesameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

---

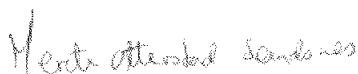
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

Oslo, 28. april 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 544 471	2 397 178	2 537 000	2 564 000
Andre inntekter	3	437 416	906 804	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 981 887</b>	<b>3 303 982</b>	<b>2 537 000</b>	<b>2 564 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 231	-29 752	-18 500	-18 500
Styrehonorar	5	-132 000	-132 000	-132 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 793	-16 051	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-93 765	-91 280	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-86 114	-145 420	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 777 167	-1 606 561	-2 880 000	-600 000
Forsikringer		-73 181	-65 576	-69 000	-76 000
Energi/fyring		-306 312	-254 282	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-234 578	-259 803	-243 100	-261 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 733 140</b>	<b>-2 600 725</b>	<b>-3 775 600</b>	<b>-1 538 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 751 253</b>	<b>703 257</b>	<b>-1 238 600</b>	<b>1 061 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 499	1 992	0	0
Finanskostnader	11	-33 976	0	0	-19 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 476</b>	<b>1 992</b>	<b>0</b>	<b>-19 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 783 730</b>	<b>705 249</b>	<b>-1 238 600</b>	<b>1 042 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			705 249		
Fra opptjent egenkapital		-1 290 823			
Udekket tap		-1 492 907			



## BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 830	5 571
Kundefordringer		68 312	45 000
Driftskonto OBOS-banken		7 316	1 829 416
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 273	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>80 731</b>	<b>1 879 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 731</b>	<b>1 879 987</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 290 823
Udekket tap	12	-1 492 906	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 492 906</b>	<b>1 290 823</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 262 895	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 262 895</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 210	127 992
Leverandørgjeld		142 616	457 841
Skyldig til offentlige myndigheter	14	1 892	0
Påløpte renter		290	0
Påløpte avdrag		56 134	0
Annen kortsiktig gjeld	15	1 600	3 331
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>310 743</b>	<b>589 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 731</b>	<b>1 879 987</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2017,

Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Reidar Knudsen/s/    Ståle Botten/s/    Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Olav Saastad/s/    Tore Strand/s/    Rolf Bendik Taugbøl Eckbo/s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Parkeringsleie	8 000
Garasjeleie	2 357 322
Teknisk rom	146 616
Strøm motorvarmere	24 300
Utlegg strøm	25 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 561 438</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-16 967
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 544 471</b>

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

Viderefakturert installasjonskonstnad Elbil	414 744
Felleskostnader innbetalt til feil selskap i 2013, foreldet i 2016	3 331
Korrigeringer på reskontro	2 481
Portåpner	16 860
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>437 416</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 231
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 231</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 132 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 257, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 793.

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

Juridisk bistand	-11 875
OBOS Prosjekt AS	-50 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 239
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-86 114</b>

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

Hovedentreprenør Consolvo AS	-3 331 093
OBOS Prosjekt AS	-232 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 563 593</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-325 486
Drift/vedlikehold VVS	-51 282
Drift/vedlikehold elektro	-239 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-487 276
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 777 167</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 805
Lyspærer og sikringer	-2 531
Vaktmestertjenester	-130 841
Vakthold	-28 121
Renhold ved firmaer	-3 938
Kontor- og datarekvisita	-422
Trykksaker	-10 374
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 257
Telefon/bredbånd	-5 000
Porto	-19 255
Reisekostnader	-190
Bank- og kortgebyr	-7 042
Velferdskostnader	-1 621
Konstaterte tap	-180
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 578</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 499</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken, lån 1	-15 460
Renter lån i OBOS-banken, lån 2	-13 915
Gebyr lån i OBOS-banken, lån 1	-2 250
Gebyr lån i OBOS-banken, lån 2	-2 150
Andre rentekostnader	-201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-33 976</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,30 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2016 -1 100 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 1 100 000

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,20 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2016 -1 612 400

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 349 505

-1 262 895

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 262 895****NOTE: 14****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -1 273

Skyldig arbeidsgiveravgift -619

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -1 892****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Husleie -1 600

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 600**



## **Orientering om sameiets drift**

### **Brannsikringsutstyr**

Garasjene i 1U og 2U er full sprinklet og det er brannslange i begge etasjer.

### **Beredskap**

Det er kjøpt inn og tilrettelagt for 2 pumper for oppsuging av vann. Utstyret er plassert i eget beredskapsrom i 2U.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra LOS AS (netteier Hafslund).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 811626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

### **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. 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.



## VEDTEKTER

### FOR

### SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.

Sist endret på ordinært sameiermøte 24.05.2012.

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

### § 1

#### Navn

Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

### § 2

#### Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen i utbyggingsprosjektet Sjølyststranda

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	Eiendom	Bygg	Sameiebrøk
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

### § 3

#### Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.

Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.



#### § 4

##### Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

#### § 5

##### Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 nr 1.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

#### § 6

##### Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

##### 1. P-plasser knyttet til boliger

Ved tinglysning knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.



### 3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106

Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

### 4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)

Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Dersom Statens Kartverk ikke tillater tinglysing av bruksrettigheter til p-plasser, vil Sjølyststranda Eiendom AS (SE), som er byggherre for utbyggingsprosjektet Sjølyststranda, isteden sørge for at samtlige sameiere iht § 2 og samtlige innehavere av bruksrett til p-plasser, får overført og tinglyst en ideell eierandel til Eiendommen hver. Størrelsen på den enkeltes eierandel fastsettes av SE.

Dersom bruksretter ikke kan tinglyses, plikter sameierene iht § 2 å foreta de endringer av vedtektene som er nødvendige. Slik vedtektsendring skal ikke medføre endringer i fordelingen av felleskostnadene, og den enkelte bruksrettslignende til p-plass skal ikke gis møte- eller stemmerett på sameiermøtet, dvs det skal fortsatt være kun sameierene iht 2 som har møte- og stemmerett på Sameiermøtet.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på de nevnte rettighetshavere slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

## § 7

### Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

#### 1. Salg og annet eierskifte

##### a) P-plasser knyttet til boliger

Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

##### b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS

SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.



Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

## 2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjelegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

## 3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser

Garasjelegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjelegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.



Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

#### 4. Strøm/ladeplasser for elbiler

Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvar for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

### **§ 8 Boder**

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Det skal i tillegg tinglyses bruksrett til bod til fordel for enkelte eiere av eierseksjon eller borettslagsandel på Sjølyststranda. Slik bruksrett kan kun overføres til annen eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene nevnt i § 2. Slik overføring skal først godkjennes av styret. Dersom Statens Kartverk ikke tillater tinglysning av bruksrett til bod, skal rettighetene til disse bodene kun nedfelles i bruksplanen, Vedlegg 1. Styret skal i så fall påse at bruksplanen oppdateres dersom bruksrett til bod skifter eier.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

### **§ 9 Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i samei-



ermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 10

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

## § 11

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,



- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.

Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

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

## **§ 12 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

### Styrets medlemmer skal velges som følger:

Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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



## § 13

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerer til forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold. .

## § 14

### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## § 15

### Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjelegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlattelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

## § 16

### Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende **kostnadsfordelingsbrøk**:

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %
Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer).

Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) som selskapet disponerer.



Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) vaktmesterrom,
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.

Dette utgjør  $(41.781 / 589) \approx 70,9 / 46.765$  for hver p-plass for bil og  $(160 / 9) \approx 17,7 / 46.765$  for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

## § 17

### Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 18

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

## § 19

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.