



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 775 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVERRESGATE 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Amund Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		402 456	402 456
Sum inntekter		402 456	402 456
Kostnader			
Annen driftskostnad		325 103	296 211
Sum kostnader		325 103	296 211
Driftsresultat		77 353	106 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 087	2 075
Sum finansinntekter		5 087	2 075
Annen finanskostnad		-321	321
Sum finanskostnader		-321	321
Netto finans		5 408	1 754
Ordinært resultat før skattekostnad		82 761	107 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 761	107 999
Årsresultat		82 761	107 999
Totalresultat		82 761	107 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 761	107 999
Sum overføringer og disponeringer		82 761	107 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			183
Sum fordringer		0	183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 701	385 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 701	385 412
Sum omløpsmidler		485 701	385 595
SUM EIENDELER		485 701	385 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		452 875	370 114
Sum opptjent egenkapital		452 875	370 114
Sum egenkapital		452 875	370 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 826	9 998
Annen kortsiktig gjeld			5 483
Sum kortsiktig gjeld		32 826	15 482
Sum gjeld		32 826	15 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		485 701	385 595



Til seksjonseierne i Sameiet Sverresgate 5

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sverresgate 5 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Sverresgate 5
avholdes 18. april 2016 kl. 19.30 Tøyen skole, Hagagt.19, 0577 Oslo.

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

Styret har hatt god dialog med alle sameierne. Dette har ført til et funksjonelt samarbeid mellom partene.

Næringslokalet har fått tildelt postkasse i portalen sammen med borettslaget Kampen Mek 2. I tillegg har vi flyttet vaktmesterkostandene fra borettslagets regnskap og til sameiet. Det blir da viderefakturert etter sameiebrøken.

Det er vedtatt at det skal innhentes en byggteknisk vedlikeholdsplan. Dette slik at både sameiet og borettslaget skal vite hva som kommer av utgifter i forhold til vedlikehold de neste 10 årene.

Styret har hatt to styremøter i sameiet i perioden 2015/2016.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Vedtektssendring. Se side 13

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 16.03.2016

Styret i Sameiet Sverresgate 5

Camilla Verdich /s/ Elisabeth Riise Aas /s/

Rolf Johannessen /s/ Anders Persson /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Verdich	Trondheimsveien 197 C
Styremedlem	Elisabeth Riise Aas	Sverres Gate 5
Styremedlem	Rolf Johannessen	Sverres Gate 5
Styremedlem	Anders Persson	Sverres Gate 5
Varamedlem	Håvard Paulsen	Sverres Gate 5
Varamedlem	Linda B. Pettersen	Gøteborggata 1

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sverresgate 5

Sameiet består av 3 seksjoner.

Sameiet Sverresgate 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995775751, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverresgate 5-7-9

Gårds- og bruksnummer :
231 442

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Sverresgate 5 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 402.456 og er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 325.103. Dette er ca kr 10.000 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 82.761 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 452.875. Såfremt ikke sameiet står foran større vedlikeholdsarbeider må dette tallet sies å være tilfredsstillende.

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

Posten drift og vedlikehold er budsjettet kr 60.000 som er kr. 10.000 høyere enn for 2015. Vaktmestertjenesten fakturerer sameiet fra 1.1.2016 som i sin tur fordeler en forholdsmessig del til borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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



Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettet økt med 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sverresgate 5.

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 5 % reduksjon i felleskostnadene fra 1.1.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.03.2016
Styret i Sameiet Sverresgate 5

Camilla Verdich /s/ Elisabeth Riise Aas /s/ Rolf Johannessen /s/ Anders Persson /s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Sverresgate 5

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sverresgate 5, som viser et overskudd på kr 82 761. Årsregnskapet består av balanse pr 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 Sameiet Sverresgate 5 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 14. april 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	402 456	402 456	402 000	382 000
SUM DRIFTSINNEKTER		402 456	402 456	402 000	382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-12 078	-9 330	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-39 253	-38 020	-40 000	-41 000
Konsulenthonorar	4	-8 871	-4 869	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	5	-58 934	-49 689	-50 000	-60 000
Forsikringer		-131 071	-122 202	-134 000	-138 000
Kommunale avgifter	6	-55	0	0	0
Andre driftskostnader	7	-74 842	-72 101	-92 500	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-325 103	-296 211	-335 500	-480 500
DRIFTSRESULTAT		77 353	106 245	66 500	-98 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 408	1 754	0	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 408	1 754	0	2 000
ÅRSRESULTAT		82 761	107 999	66 500	-96 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 761	107 999		



BALANSE

Note	2015	2014
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	0	183
Driftskonto OBOS-banken	130 273	84 786
Sparekonto OBOS-banken	355 428	300 626
SUM OMLØPSMIDLER	485 701	385 595
SUM EIENDELER	485 701	385 595
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	452 875	370 114
SUM EGENKAPITAL	452 875	370 114
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	5 483
Leverandørgjeld	32 826	9 999
SUM KORTSIKTIG GJELD	32 826	15 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	485 701	385 595
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 16.3.2016,

STYRET I SAMEIET SVERRESGATE 5

Camilla Verdich /s/ Elisabeth Riise Aas /s/ Rolf Johannessen /s/ Anders Persson /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.

ANTALL ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	402 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	402 456

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 078.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 871
SUM KONSULENTHONORAR	-8 871

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 828
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 164
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 621
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-321
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 934

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-31
Renovasjonsavgift	-24
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-55

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-70 783
Trykksaker	-36
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-525
Bankgebyr	-1 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 842

NOTE: 8**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 802
Renter av driftskonto i OBOS- banken	285
Andre renteinntekter	321
SUM FINANSINNEKTER	5 408



Vedtektssendring Eierseksjonssameiet Sverresgt 5:

Det er gjort en avtale mellom seksjonseier 2 og seksjonseier 1 og 3 når det kommer til bruk av vaktmestertjenestene. Dette medfører en endring under paragraf 7, sjette avsnitt, siste punktum. Sameiet har påtatt seg ansvaret for måking og strøing utenfor seksjon 3. Dette anbefales derfor fjernet fra vedtektene.

Til vedtak:

Slette siste setning paragraf 7, sjette avsnitt som lyder:

"I dette ligger også plikt til måking og strøing".

Ved positivt vedtak vil § 7 lyde:

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Unntak fra hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk gjelder følgende kostnader:

Seksjon 2 har eneansvar for å besørge og bekoste normalt vedlikehold og rengjøring av innvendige trapper, heis og innvendige ganger knyttet til seksjon 2.

Seksjon 1 har eneansvar for å besørge og bekoste alt vedlikehold, drift og utskiftning av kjøreporter og kjørevei til garasjen, herunder utgifter til energi knyttet til varmekabler i kjørevei.

Seksjon 3 har eneansvar for å besørge og bekoste rydding og renhold av fortau foran seksjonen.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.



Orientering om sameiets drift

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

Sameiet Sverresgate 5 og KampenMek 2 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Frode Gran AS.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles også hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79264934. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**VEDTEKTER
FOR
SVERRES GATE 5 EIERSEKSJONSSAMEIE**

Vedtatt på sameiemøte 1. juni 2008
Endret på sameiermøte 18.04.2016

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 231 bnr 442 snr 1-3 i Oslo med påstående bygning. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.08.2008

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av en samleseksjon bolig og to næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, likevel slik at seksjon 1 ikke plikter å underrette om skifte av leietakere til garasjeplasser så lenge utleie skjer til beboere i Sverres gate 5 Eierseksjonssameie.

§4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra næringsformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøte.

19.04.16 FHSORLOve-Br-B



Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Unntak fra hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk gjelder følgende kostnader:

Seksjon 2 har eneansvar for å besørge og bekoste normalt vedlikehold og rengjøring av innvendige trapper, heis og innvendige ganger knyttet til seksjon 2.

Seksjon 1 har eneansvar for å besørge og bekoste alt vedlikehold, drift og utskiftning av kjøreporter og kjørevei til garasjen, herunder utgifter til energi knyttet til varmekabler i kjørevei.

Seksjon 3 har eneansvar for å besørge og bekoste rydding og renhold av fortau foran seksjonen.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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



§10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, som velges for ett år, og to styremedlemmer, som velges for ett år. I tillegg kan det velges et varamedlem for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer velges på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

Sameiet består av to næringsseksjoner og en samleseksjon. Flertall regnes etter sameiebrøk, jf eierl. § 37.

§12. MINDRETALLSVERN

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



§13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§14. GENERELLE PLIKTER

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

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.