



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 876 748
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMSGODSET HAGEBY
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

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: Øien Kristian Ivar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2017

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, 27.09.2019



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 656 335 | 653 749 |
| Sum inntekter | | 656 335 | 653 749 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3,4 | 34 230 | 22 820 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 ,9,10 | 513 657 | 451 052 |
| Sum kostnader | | 547 887 | 473 872 |
| Driftsresultat | | 108 448 | 179 877 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 898 | 4 362 |
| Sum finansinntekter | | 2 898 | 4 362 |
| Annen finanskostnad | | 0 | -55 |
| Sum finanskostnader | | 0 | -55 |
| Netto finans | | 2 898 | 4 307 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 111 346 | 184 184 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 111 346 | 184 184 |
| Årsresultat | | 111 346 | 184 184 |
| Totalresultat | | 111 346 | 184 184 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 111 346 | 184 184 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -111 346 | -184 184 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|-------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 732 | 0 |
| Andre fordringer | 11,13 | 133 855 | 13 000 |
| Sum fordringer | | 135 587 | 13 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 686 168 | 582 571 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 686 168 | 582 571 |
| Sum omløpsmidler | | 821 754 | 595 571 |
| SUM EIENDELER | | 821 754 | 595 571 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 633 106 | 521 760 |
| Sum opptjent egenkapital | | 633 106 | 521 760 |
| Sum egenkapital | 15 | 633 106 | 521 760 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 12 | 155 692 | 44 370 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 32 955 | 29 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 647 | 73 811 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 188 647 | 73 811 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 821 754 | 595 571 |



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET STRØMSGODSET HAGEBY

Dato: 06.april 2017 kl. 18.30

Sted: SIF huset – Øvre Eiker vei 25, 3048 Drammen

DAGSORDEN

1. KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning som styrets beretning for 2016.

3. ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2016 som viser et overskudd på kr 111 346,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. HONORAR TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000 for perioden fra ordinært sameiermøte i 2016 til ordinært sameiermøte i 2017. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. INNKOMNE FORSLAG

- 5.1 Nytt tilbud fra Get hvor sameiet får tilgang til norsk og europeisk fotball og/eller film og serietjenester ved siden av TV-abonnement. Kostnadsøkningen blir kr. 33,- pr. mnd. for alle. Se vedlegg 5.1.
- 5.2 Nedsettelse av utvalg - fasade og tilbygg.
Det er behov for å se på vedtektenes § 20 bygningsmessige arbeider, dette omfatter også støyskjermen mot jernbanesporet som er sameiets eiendom. Styret mener sameiets utseende er viktig og foreslår derfor at årsmøtet vedtar at det nedsettes et utvalg som utreder saken og kommer med en felles plan for sameiet ved evt. forslag til vedtektsendring til neste årsmøte / ekstraordinært årsmøte. Styret foreslår en representant fra hver seksjonsrekke (3 stk) og en fra styret velges på årsmøtet. Se vedlegg 5.2.
- 5.3 Justering av vedtektenes § 4 – parkering.
Styret ber om at årsmøtet vedtar en justering i parkeringsbestemmelsen jf. vedlegg 5.3. Forslaget krever 2/3 flertall.

6. VALG

Styret er valgkomite og det skal velges følgende på årsmøtet:

- 6.1 Styreleder for 1 år
- 6.2 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valgkomité



Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 13. mars 2017

Kurt Isak Undereidet
Styreleder / sign

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsberetning
- Forslag til årsregnskap
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dvs. styrets forslag)
- Valgkomiteen har ikke fått noen kandidater p.t.
- Navneseddel og fullmaktsskjema

BEBOERMØTE ETTER SAMEIERMØTET

Rett etter sameiermøtet vil det bli beboermøte. Styret ønsker der å diskutere følgende punkt:

Teknisk rom

Sameiets tekniske rom skal kun brukes til oppbevaring av sameiets felles eiendeler. F. eks. gressklipper, vannslange, stige, hageredskaper og evt. annet utstyr. Private gjenstander er ikke tillatt å oppbevare i dette rommet.

Bruk av strøm og vann fra teknisk rom betales av sameiet som felleskostnader. Den enkelte beboer kan derfor ikke fritt bruke vann- og strøm, men styret kan ved forespørsel gi tillatelse.

Felles innkjøpte ting som gressklipper, hageredskaper m.m. kan fritt kan brukes av beboerne til gressklipping på egne eiendommer og på sameiets fellesområder.

Søppelrom

Alle sameiere plikter å kildesortere sitt avfall best mulig i henhold til kommunens avfallssystem. De ulike dunkene i søppelrommet skal kun brukes til det innholdet de er ment for, og annet avfall må håndteres av hver enkelt beboer og leveres til kommunens avfallsstasjoner. Eksempelvis skal følgende avfall håndteres utenom søppelrommet: Hageavfall, spesialavfall, tekstiler, elektronisk avfall, møbler, større emballasje og andre større gjenstander.

Hver beboer har ansvar for å bidra til å holde orden i søppelrommet og å følge de regler som styret definerer for vedlikehold og rengjøring.

Brannsikkerhet

Det er ikke er tillatt å oppbevare eiendeler som hindrer rømningsvei oppe på terrassene eller under brannstigen. Enhver beboer har ansvar for å holde rømningsveiene åpne.



ÅRSBERETNING 2016 FOR SAMEIET STRØMSGODSET HAGEBY

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Strømsgodset Hageby ligger i Drammen kommune, og har org.nr: 912876748
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

| Verv | Navn | Valgt år | Ant år |
|-------------|--------------------------|----------|--------|
| Styreleder | Kurt Isak Undereidet | 2016 | 2 |
| Styremedlem | Karen Bruusgaard | 2016 | 2 |
| Styremedlem | Benedicte A Engnestangen | 2015 | 2 |
| Varamedlem | Sven-Ingve Rasmussen | 2016 | 1 |
| Varamedlem | Kristian Ivar Øien | 2016 | 1 |

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg innværende år.

3. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET:

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 11 møter, hvor 56 saker har vært behandlet og protokollert. I tillegg har styret deltatt på 5 møter med Jernbaneverket omkring byggingen av undergangen.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Sameiet er fortsatt ganske nytt (fra 2013) og det er over ett år igjen av garantitiden. Det har vært- og er, reklamasjoner i forhold til leveransen, se egne punkter under. Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Det har vært flere store saker som styret har arbeidet med siden forrige årsmøte. Særlig har det vært mye arbeid og oppfølging knyttet til disse sakene:

- Bygging av jernbaneundergangen
 - Deltatt i byggemøter med JBV i forbindelse med de pågående arbeider.
 - Forsøke å påvirke til minimalt med støy og ubehag under byggingen.
 - Planlegge og følge opp for- og etterkontroll av alle leiligheter sammen med JBV / Multiconsult.
 - Evaluering av Multiconsult rapporten
 - Styret fikk aksept på at JBV betalte for full fasadevask av alle boligenhetene, dette ble gjort i sommer.



- Ventilasjon
 - Ventilasjon har vært forsøkt justert og oppgradert med ekstra avtrekk i teknisk rom i 3.etg, men har etter dette ikke vært- eller er tilfredsstillende.
 - Dette er en meget viktig sak å få rettet opp før garantitiden utløper for sameiet.
 - Derfor fant styret det nødvendig å innhente vurdering fra konsulentfirma for å sjekke om dagens ventilasjonsløsning tilfredsstillende dagens forskrifter. Rapporten foreligger og den er helt klar på at det er mangler med vårt ventilasjonsanlegg i forhold til krav til ventilasjon, jf. TEK 10.
 - Dette vil styret forfølge som spesiell sak i 2017 slik at vi kan bli ferdig med denne del av reklamasjonen.
- Bygg tekniske forhold
 - Mange boenheter har sagt fra om diverse feil som har oppstått i leilighetene. Rapporten fra Multiconsult er klar på at utbyggingen av jernbaneundergangen ikke er årsak til alle sprekker, setningsskader, skjeve gulv m.m. Dette indikerer at det er svakheter ved måten byggene er satt opp som vi bør reklamere på.
 - Multiconsult har anbefalt sameiet å innhente en 3-parts kontroll av det byggetekniske for å få avklart om vi har reklamasjonsrett mot utbygger eller ikke. Siden det er den enkelte beboer som har reklamasjonsrett overfor utbygger, kan ikke styret iverksette innhenting av 3-parts kontroll.
 - De som mener de har setningsskader, kan melde inn som skadesak til lf Skadeforsikring for å få en vurdering derfra.
- Ny avtale med Get
 - Det ble en del jobbing med å få til en ny avtale med Get for en forbedret leveranse av TV og Internett. Den nye avtalen med mye større hastighet (100mbps) ble billigere for de aller fleste så mange trenger ikke kjøpe mer hastighet i tillegg.
 - En viktig ting med den nye avtalen er rett til service og hjelp ved problemer som knytter seg til leveransen (det utstyr som Get har installert).

Saker som styret ikke har fått gjennomført, slik det ble vedtatt på tidligere årsmøte.

- Endring av lekeplassen (på parkeringsplassen)
 - På siste årsmøte ble det vedtatt å søke kommunen om omdisponering av lekeplassen til biloppstillingsplass/vaskeplass.
 - Etter skriftlig henvendelse til Byplan og byggesak hos kommunen, fikk vi klar melding om at dette vil rokke ved «*Detaljregulering for Lie høvleri*» av 2012 og søknad om omdisponering ville bli avslått. Styret fant etter dette å avstå fra videre arbeide med dette.
- Kjøp av gangvei og oppsetting av bod /garasje ved søppelskuret - jernbaneoppgangen
 - Det ble gjort vedtak på årsmøtet i 2016 at styret skulle arbeide videre med dette.
 - Saken ble skrinlagt da vi så hvordan undergangsprosjektet tok form og at gangveien ble en del av undergangen. Da ble det ikke fysisk plass for noe bygning der gangveien etter hvert ble etablert.
- I tillegg har det vært jobbet med mange mindre saker, noen er løst og andre er ikke det.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområdene i sameiet:



- Egenkontroll brannsjkerhet og brannvern. Visuelt sjekket brannstiger.
- Eksternkontroll el-anlegg foretatt i en viss utstrekning i forbindelse med at Glitre skiftet målere i alle enheter, inkludert teknisk rom. Her ble det gjort rutinemessig jordfeilmålinger.
- Egenkontroll av lekeplass.
- Gjort fast avtale om sandstrøing vinterstid. Når det er glatt og forholdene tilsier det, vil brøyter strø i sameiets veier slik han gjør for andre kunder i vårt område.
- Sjøppe - hygiene. Dette har vært en utfordring fordi det til stadighet har ligget sjøppelester inne i sjøppelskuret, fugler har dratt dette utover og forholdene har ikke vært særlig trivelig. Styret fikk hengt opp en «ansvarsliste» som på ukebasis forteller hvem som har ansvar for å holde orden og rydde i skuret. Dette ser nå ut til å få fungere med godt renhold og god orden.
- I sommersesongen skal sjøppelester spyles av de som har fått anmerket dette som spesielt ansvar jf. ansvarslista. Til dette har sameiet kjøpt inn egen vannslange på 60 m og fått anlagt utekran.

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPER:

Sameiet består av 21 seksjoner, fordelt på 7 bygninger.
Det er ingen næringsseksjoner i sameiet.
Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 109/53.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggs innredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp, yrkesskade og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Egenandelen ved skader vil også i 2017 være kr 6000,- for de fleste typer skader, med unntak av enkelte skadetyper som har en høyere egenandel. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret som melder videre til If Skadeforsikring. Unntatt er akutt skade som krever hurtig sanering (eks. vannlekkasje, branntilløp, sotskade, mm.) må det gis øyeblikkelig beskjed til If på tlf. 02400 slik at skadebegrensning kan startes så raskt som mulig.

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Pr. 31.12.2016 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

7. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ/FORSKNING OG UTVIKLING

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et sameie, og hadde i 2016 ingen påbegynte forsknings- eller utviklingsprosjekter.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Nedre Buskerud Boligbyggelag, og sameiets revisor har vært Østlandske Revisorer AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2016:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.



Sameiets resultat ble et overskudd på kr 111 346,-.

Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Nivået på de innkrevde felleskostnadene fra seksjonseierne er satt slik at sameiet er i stand til å betjene løpende forpliktelser, og forutsetningen for fortsatt drift er slik sett til stede.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2016.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2017 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1.d.å.

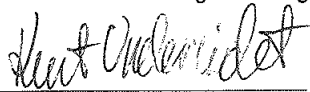
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

SAMEIETS INNSKUDDSVILKÅR:


Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Drammen den 10. mars 2017

I styret for Sameiet Strømsgodset Hageby


Kurt Isak Undereidet


Karen Bruusgaard


Benedicte A.
Engnestangen



Resultatregnskap Sameiet Strømsgodset Hageby - 2016-12

| | Note | Regnskap År 2016 | Regnskap År 2015 | Budsjett År 2016 | Budsjett År 2017 |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde fellesutgifter | 1 | 617 868 | 570 492 | 617 868 | 675 324 |
| Andre inntekter | 2 | 38 467 | 83 257 | 50 400 | 50 400 |
| Sum inntekter | | 656 335 | 653 749 | 668 268 | 725 724 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 4 230 | 2 820 | 2 820 | 4 230 |
| Styrehonorar | 4 | 30 000 | 20 000 | 20 000 | 30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 5 063 | 4 938 | 2 500 | 5 250 |
| Honorar forretningsfører | | 53 292 | 51 990 | 53 292 | 54 624 |
| Vedlikehold | 6 | 6 178 | 14 581 | 178 500 | 160 500 |
| Kjøp av tjenester | 7 | 72 136 | 41 161 | 46 024 | 46 175 |
| Kabel-TV | | 73 524 | 71 523 | 55 250 | 100 548 |
| Forsikringer | 8 | 56 864 | 64 253 | 67 466 | 60 000 |
| Strøm og annen energi | 9 | 235 215 | 187 293 | 231 504 | 235 504 |
| Andre driftskostnader | 10 | 11 385 | 15 313 | 14 362 | 36 500 |
| Sum driftskostnader | | 547 887 | 473 872 | 671 718 | 733 331 |
| Driftsresultat | | 108 448 | 179 877 | -3 450 | -7 607 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 2 898 | 4 362 | 3 450 | 4 900 |
| Andre finanskostnader | | 0 | -55 | 0 | 0 |
| Sum finansinntekter / finanskostnader | | 2 898 | 4 307 | 3 450 | 4 900 |
| Årets resultat | | 111 346 | 184 184 | 0 | -2 707 |
| Disponering: | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 111 346 | 184 184 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | -111 346 | -184 184 | 0 | 0 |



Balanse - Sameiet Strømsgodset Hageby - 2016-12

| | Note | År 2016 | År 2015 |
|--|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 1 732 | 0 |
| Erstatningsmessige skader | 13 | 126 323 | 0 |
| Andre fordringer | 11 | 7 532 | 13 000 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 686 135 | 582 547 |
| Innestående på særvilkår - skattetrekk | | 33 | 24 |
| Sum omløpsmidler | | 821 754 | 595 571 |
| SUM EIENDELER | | 821 754 | 595 571 |

klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



Balanse - Sameiet Strømsgodset Hageby - 2016-12

| | Note | År 2016 | År 2015 |
|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opplyent egenkapital | | 633 106 | 521 760 |
| Sum egenkapital | 15 | 633 106 | 521 760 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 2 696 |
| Leverandørgjeld | 12 | 155 692 | 44 370 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 32 955 | 26 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 647 | 73 811 |
| Sum gjeld | | 188 647 | 73 811 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 821 754 | 595 571 |

Sted: Drammen dato: 13.03.2017


Kurt Isak Undereidet
Styreleder


Benedicte A Engnestangen
Styremedlem


Karen Bruusgaard
Styremedlem

klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

| | År 2016 |
|--------------------------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 442 764 |
| 3604 Fjernvarme | 175 104 |
| Sum | 617 868 |

Note 2 - Andre inntekter

| | År 2016 |
|---|---------------|
| 3612 Andre målerbaserte inntekter | 34 510 |
| 3621 Strømgift motorvarmer/ ladestasjon elbil | 3 957 |
| Sum | 38 467 |

Note 3 - Personalkostnader

| | År 2016 |
|-------------------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 230 |
| Sum | 4 230 |

Antall årsverk sysselsatt: 0,0

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstillers lovens krav.

Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

| | År 2016 |
|-------------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 30 000 |
| Sum | 30 000 |

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

Klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

Note 5 - Revisjonshonorar

| | År 2016 |
|-------------------------------------|--------------|
| 6700 Honorar for lovpålagt revisjon | 5 063 |
| Sum | 5 063 |

Note 6 - Vedlikehold

| | År 2016 |
|----------------------------------|--------------|
| 6602 Vedlikehold VVS | 4 137 |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg | 2 041 |
| Sum | 6 178 |

Note 7 - Kjøp av tjenester

| | År 2016 |
|------------------------------|---------------|
| 6725 Tilleggs tjenester NBBO | 6 024 |
| 6730 Teknisk rådgivning | 40 462 |
| 6780 Snøbrøyting | 25 650 |
| Sum | 72 136 |

Kto 6730 gjelder vurdering vent.løsning

Note 8 - Forsikring

| | År 2016 |
|------------------------|---------------|
| 7501 Huseier-fullverdi | 56 864 |
| Sum | 56 864 |

Note 9 - Strøm og annen energi

| | År 2016 |
|-----------------------|----------------|
| 6200 Elektrisk energi | 10 428 |
| 6260 Fjernvarme | 224 787 |
| Sum | 235 215 |



Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

Note 10 - Andre driftskostnader

| | År 2016 |
|----------------------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 3 101 |
| 6597 Skilt | 1 735 |
| 6940 Porto | 639 |
| 7420 Gaver og tilskudd | 600 |
| 7719 Sosiale tiltak | 1 985 |
| 7721 Sameiemøte | 2 055 |
| 7770 Bank/betalingsgebyrer | 1 270 |
| Sum | 11 385 |

Note 11 - Andre fordringer

| | År 2016 |
|-----------------------------------|--------------|
| 1500 Kundefordringer | 3 957 |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 3 575 |
| Sum | 7 532 |

Note 12 - Leverandørgjeld

| | År 2016 |
|----------------------|----------------|
| 2400 Leverandørgjeld | 155 692 |
| Sum | 155 692 |

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er utført eller levert i 2016 og som først blir betalt i 2017.

Note 13 - Erstatningsmessig skade

| | År 2016 |
|--------------------------------|----------------|
| 1571 Erstatningsmessige skader | 126 323 |
| Sum | 126 323 |

Skadesak blir utbetalt i 2017

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

| | År 2016 |
|-----------------------------|---------------|
| 2990 Annen kortsiktig gjeld | 3 300 |
| 2998 Periodisering | 29 655 |
| Sum | 32 955 |

Kto 2998 gjelder strøm og fjernvarme for 2016 men mottatt i 2017.

Note 15 - Egenkapital

| | År 2016 | År 2015 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Opptjent egenkapital | 633 106 | 521 760 |
| SUM EGENKAPITAL | 633 106 | 521 760 |

Klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



Til sameiermøte i
Sameiet Strømsgodset Hageby

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Strømsgodset Hageby's årsregnskap som viser et overskudd på kr 111.346. Årsregnskapet 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 (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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 styrets årsberetning, 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

Østlandske Revisorer AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet


Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 regnskapsestimaterne 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 gir uttrykk for 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.



 Østlandske Revisorer AS

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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 14. mars 2017

Østlandske Revisorer AS


Laila Ødegården
Registrert revisor



Sak 5.1.

442

44269330
Sameiet Strømsgodset Hageby
v/Styreleder Kurt Isak Undereidet
Rødgata 19 B
3048 DRAMMEN

28. februar 2017

NÅ GJØR VI TV-HVERDAGEN ENDA BEDRE

Våre tv-vaner er i endring. Nye seervaner, nye innholdsleverandører og ny teknologi gir helt nye muligheter. Gjennom høsten har Get vært i tøffe forhandlinger med de største norske og internasjonale innholdsleverandørene for å sikre deg og ditt boligselskap det mest aktuelle og fremtidsrettede tilbudet. Resultatet er at vi nå kan tilby et forbedret tv-tilbud med enda større individuell valgfrihet. Vi inkluderer nå norsk fotball og sport i verdensklasse, kvalitetsfilmer og kritikerroste serier og dokumentarer man tidligere måtte betale ekstra for. Alt dette kan du se hvor du vil i hele Norge. Du trenger ikke lenger et eget tv-abonnement for hytta eller andre steder utenfor hjemmet - kun tilgang til internett.

HVA ER NYTT?

Svært mange betaler i dag ekstra for tilgang til norsk og europeisk fotball og/eller film og serietjenester ved siden av sitt tv-abonnement. Nå gjør vi mye av dette innholdet tilgjengelig for alle ved å inkludere det som en del av tv-tilbudet fra Get. Tv-tilbudet er fleksibelt og kunden velger selv ønsket innhold. Her er noen eksempler på hva som nå er en del av tv-tilbudet og som kunden kan velge blant:

- HBO Nordic – Verdens beste serietjeneste kan velges inn i tv-tilbudet.
Verdi 89,- pr mnd
- Norsk toppfotball – Alle kamper fra Eliteserien og Obos-ligaen som tidligere kostet 329,-pr mnd
- Tippekampen fra Premier League hver lørdag kl 16:00 - Kun tilgjengelig hos Get
- Internasjonal sport – Viasat Sport med NHL, UFC, NFL og europeisk topphåndball
- FilmFavoritter – Over 200 populære filmtitler fritt tilgjengelig.
Verdi fra kr 19,- til 39,- pr film
- Aerkjente britiske serier (Cirkus), dokumentarer og naturprogrammer (Curio).
Verdi kr 49,- pr mnd

Vi lanserer også en ny strømnetjeneste som gjør det mulig å se hele tv-tilbudet i nettleseren på PC/Mac eller gjennom en app på AppleTV, Chromecast og AirPlay vil også støttes. Mer informasjon om den nye tjenesten og innholdet som inkluderes, finner du vedlagt.

Som et resultat av forhandlingene og det utvidede tv-tilbudet, øker månedsprisen i den kollektive avtalen med kr 33 per måned per husstand, med virkning fra 1. april, samtidig som det utvidede tv-tilbudet blir tilgjengelig.

Get AS, Postboks 4400 Nydalen, 0403 Oslo
get.no



ØNSKER DERE IKKE DET FORBEDREDE TV-TILBUDET KOLLEKTIVT?

Om deres boligselskap ikke ønsker det forbedrede kollektive tv-tilbudet, kan dere velge å beholde dagens tv-tilbud med noen mindre endringer til dagens pris. Eurosport 1, Eurosport Norge og TV2 Sportskanalen flyttes da ut av tv-tilbudet og erstattes av:

- Hver beboer kan velge 5 ekstra kanaler fra valgmenyen
- Muligheten til å velge serietjenesten – Cirkus – spesialisert på britisk krim og drama
- Muligheten til å velge dokumentar og naturprogrammer i en tjeneste som heter Curio

De nye tjenestene HBO Nordic og Filmfavoritter, samt norsk toppfotball, tippekampen og annet premium sportsinnhold som er en del av det forbedrede tilbudet vil da ikke være tilgjengelig i deres kollektive tv-tilbudet. Beboere i deres boligselskap kan i et slikt tilfelle selv velge å kjøpe tilgang til det forbedrede tv-tilbudet for kr 99,- pr. mnd.

HVA MÅ DERE TA STILLING TIL INNEN 31. MARS?

Hvis dere ønsker det forbedrede kollektive tv-tilbudet, trenger dere ikke å foreta dere noe og dette tilgjengeliggjøres automatisk for alle beboere fra 1. april 2017.

Hvis dere ikke ønsker å få det forbedrede tv-tilbudet som beskrevet over, må dere innen 31. mars 2017 ta kontakt med oss. Henvend deg til din kontaktperson i Get, ring oss på 21 90 07 30 eller send en e-post til styremail@get.no.

Har du som styreleder spørsmål eller behov for mer informasjon, ta gjerne kontakt, så vil vi hjelpe deg.

Vennlig hilsen

Sondre Aarrestad

Salgs- og markedsdirektør

Get AS, Postboks 4400 Nydalen, 0403 Oslo
get.no



SPØRSMÅL OG SVAR TIL HJELP FOR STYRELEDER

MÅ DERE I STYRET GJØRE NOE FOR Å FÅ DET FORBEDREDE TV-TILBUDET?

Hvis dere ønsker det forbedrede kollektive tv-tilbudet, trenger dere ikke å foreta dere noe og dette gjøres tilgjengelig automatisk for alle beboere fra 1. april 2017

HVA SKJE HVIS DERE IKKE VELGER DET NYE FORBEDREDE TV-TILBUDET?

Om ditt boligselskap ikke ønsker det forbedrede kollektive tv-tilbudet, kan dere velge å beholde dagens tv-tilbud med noen mindre endringer, til uendret pris. Eurosport 1, Eurosport Norge og TV2 Sportskanalen flyttes da ut av tv-tilbudet og erstattes av:

- Hver beboer kan velge 5 ekstra kanaler fra valgmenyen
- Muligheten til å velge serietjenesten – Cirkus – spesialisert på britisk krim og drama
- Muligheten til å velge dokumentar og naturprogrammer i en tjeneste som heter Curio

HVORDAN FÅR HVER ENKELT BEBOER TILGANG TIL DET NYE INNHOLDET?

Alle beboere får automatisk tilgang til det kollektive tilbudet dere velger. Hvis dere ønsker det forbedrede kollektive tv-tilbudet, trenger dere ikke å foreta dere noe og dette gjøres tilgjengelig automatisk for alle beboere fra 1. april 2017. Tippetampen på TV2 Sportskanalen og Eliteserien på Eurosport-kanalene ligger forhåndsvalgt, men hvis beboerne ønsker tilgang til HBO Nordic, FilmFavoritter eller Viasat Sportkanalen kan de fritt velge dette inn ved å logge inn på Get.no fra og med 1.april.

Det forbedrede tv-tilbudet vil kun gi økt tilgjengelighet og fleksibilitet på spennende innhold for den enkelte.

HVORDAN VELGER MAN KANALER, HBO NORDIC OG ANDRE TJENESTER?

Hver enkelt beboer kan gå inn på valgmenyen på Get.no ved bruk av sitt kundenummer eller mobilnummer. Her kan man tilpasse sitt eget tv-tilbudet og velge til og fra innhold, slik at hver enkelt husstand har sitt eget unike innholdstilbud. Det koster ikke noe ekstra å foreta valg, og det man velger aktiveres umiddelbart på Get-bokser og apper.

HVOR FINNER MAN DET NYE FILM- OG SERIEINNHOLDET?

Det nye innholdet blir tilgjengelig på alle Get bokser under film og serie tjenester på egne områder med navn på tjenestene som f.eks. HBO Nordic, FilmFavoritter, Curio, og Cirkus. På get.no ligger god informasjon om hvor innholdet er tilgjengelig.

Alt innholdet blir også tilgjengelig på Get tv app og på den nye tjenesten for nettleser for PC/MAC og app til Apple TV fra april.

HVEM FÅR TILGANG TIL DEN NYE TJENESTEN TIL NETTLESER FOR PC/MAC OG APPLE TV?

Alle beboere får automatisk tilgang til de nye tjenestene fra Get i nettleser til PC/Mac og Get appen på Apple TV fra april. Dere finner mer info på get.no om denne tjenesten.

Get AS, Postboks 4400 Nydalen, 0403 Oslo
get.no



HVORDAN BRUKE GET UTENFOR HJEMMET F.EKS PÅ HYTTA?

Nå er alt innhold fra Get tilgjengelig hvor som helst i Norge. Det er flere måter å bruke Get-abonnementet på hytta eller tilsvarende:

- Get tv app til mobil og nettbrett
- Get i nettleser til PC og Mac (kommer i april)
- Get på Apple TV (kommer i april)
- Bruk nettlesertjenesten med Chromecast eller AirPlay for å få innholdet du vil se opp «på den store skjermen» (kommer i april)

Disse tjenestene kan brukes av opp til 2 samtidige brukere, i tillegg til Get-boksene hjemme selvfølgelig.

VIL GET INFORMERE BEBOERNE DIREKTE OM DET NYE TV-TILBUDET?

Ja. Get vil informere alle beboere direkte om det nye tv-tilbudet. Beboere vil motta en epost eller SMS med informasjon i løpet av mars med en forenklet informasjon om hva som kommer. I starten av april vil alle motta et fysisk magasin med utvidet informasjon om tilbudet og hvordan dette kan brukes. All informasjon om tv-tilbudet ligger alltid på get.no.

MÅ BEBOERE MED GET BOKSER GJØR NOE?

Alle tjenestene blir tilgjengelig for alle Get bokser

Beboere som har Get box Mikro må sikre at denne er koblet til bredbåndet for å få tilgang til alle de nye film- og serietjenestene som HBO Nordic og FilmFavoritter.

Det er enkelt å koble til Get box Mikro til bredbåndsmodemmet med en vanlig nettverkskabel. En slik kabel ligger i original esken til Get box Mikro. På get.no/oppkobling er det en mer detaljert bruksanvisning for dette. Her ligger det også informasjon om hva man må gjøre hvis fysisk avstand mellom Get box Mikro og bredbåndsmodemmet er for lang og tilkoplingen må være trådløs.

Get kommer til å informere beboerne med Get box Mikro direkte om hva de må gjøre for å få tilgang til de nye film- og serietjenestene.

HVOR KAN BEBOERE HENVENDE SEG FOR MER INFORMASJON?

Alle beboere vil som nevnt over, få utdypende informasjon både elektronisk og i posten de neste ukene. I tillegg finner de mer informasjon om alt det nye i tv-tilbudet på get.no.

Kunder som ikke har tilgang til en datamaskin kan kontakte oss på 02123 for hjelp til dette.

HVA GJØR JEG OM STYRET I BOLIGSELSKAPET TRENGER MER INFORMASJON?

Dere er alltid velkommen til å ta kontakt med oss ved å ringe vår Styretelefon på tlf 21900730 eller ved å kontakte din kundekontakt direkte.



Sak 5.2

Nedsette arbeidsgruppe for å vurdere retningslinjer for bygging av tilbygg/påbygg og fasadeendringer ut fra en helhetlig plan.

Sakens bakgrunn omhandler tilbygg/fasadeendringer i sameiet. I sameiet har enkelte beboere satt opp små boder og i tillegg har det kommet inn ønske om å bygge en hagestue på cirka 15 kvadratmeter.

I henhold til sameiets vedtekter § 20 så skal et slikt arbeid følge en samlet plan. 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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Grunnet styrets begrensede kapasitet, foreslås det å nedsette en arbeidsgruppe som får som mandat å utarbeide forslag retningslinjer for hva som skal tillates i sameiet som beboerne stemmer over ved neste sameiemøte/årsmøte. Denne arbeidsgruppen vil blant annet vurdere:

- Påvirkning på sameiets bygningsforsikring
- Brannsikkerhet
- Byggeperiode
- Garanti for bygningsmassen
- Ha dialog med kommunen
- Tegne skisser for utseende for bodene for å sikre en helhetlig plan
- Utarbeide kostnadsestimater for bygging

I tillegg eier sameiet støyskjermen mot jernbanesporet og utvalget får også i oppdrag å foreslå tiltak slik at fasaden mot sameiet blir penest mulig og passer i forhold til fargene på bygningsmassen.



Sak 5.3

Parkeringsplasser

Se vedtekter § 4 – utvidelse med følgende avsnitt:

P- plassene utenom carportene kan i utgangspunktet brukes fritt av beboerne, men følgende regulering skal gjelde for at alle skal ha like muligheter og parkeringsplassen ikke skal bli til en lagringsplass.

1. Hver sameier har rett til å bruke én tilfeldig plass fast for en ekstra bil eller tilhenger, så lenge denne er jevnlig i bruk. Dvs. at man ikke har mulighet til å oppbevare kjøretøyer/gjenstander på parkeringsplassen over tid som ikke brukes. For eksempel kjøretøyer som ikke er kjørbare, tilhengere med last som gjør at den ikke enkelt kan flyttes, eller andre gjenstander som kun lagres på plassen.
2. I kortere tidsrom kan hver sameier fritt bruke flere ledige parkeringsplasser til midlertidig parkering til for eksempel gjester. I utgangspunktet skal man ikke okkupere mer enn sin ene uteplass i mer enn 24 timer av gangen. Dersom man har spesielle behov kan man ta kontakt med styret for å avtale unntak i kortere perioder.



VEDTEKTER

for Sameiet

Strømsgodset Hageby

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31,
Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 04.12.2013

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Strømsgodset Hageby (heretter "Sameiet" eller Sameiet Strømsgodset Hageby"). Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 109, bnr. 53 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 109, bnr. 53 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tileggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.



Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med unntak av utgifter til oppvarming av bruksenhetene i form av fjernvarmeleveranse som skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 21
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) felles energi
- d) fjernvarmeleveranse til oppvarming
- e) vaktmester/gartner fellesarealer
- f) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært



betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Parkering skal skje på Sameiets fellesareal i carporter og på uteareal. Carporter er organisert som fellesareal i eierseksjonssameiet. Det er fordelt 1 carport til hver boligseksjon – i alt 21 - hvorav 3 er større til bruk for bevegelseshemmede.

Det er styret som fordeler bruken av carportene mellom seksjonseierne og har myndighet til å foreta omfordelinger/omdisponeringer av carportene mellom seksjonseierne. Styret skal tilstrebe at de seksjonseiere som til enhver tid har behov for en carport tilrettelagt for bevegelseshemmede, skal få disponere en slik.

Sameiere med behov for HC – parkeringsplass skal ha fortrinnsrett til disse plassene. Det er styret som etter søknad, dokumentert ved legerklæring, skal tildele HC- parkeringsplassene. De sameierne som har fått tildelt en HC- parkeringsplass og ikke har behov for en slik plass, må vike sin plass til fordel for sameiere som har et slikt behov, mot å bytte plass med disse.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.

Fellessarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE



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

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

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

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.



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

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Årlig vedlikeholdsprogram

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.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.



Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

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

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

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.



Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.



§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. sameiermøtet.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.