



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 189 245
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEILDUKSGATA 31 SAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Kristin Gade
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 578 308	2 263 228
Sum inntekter		2 578 308	2 263 228
Kostnader			
Lønnskostnad		116 382	96 985
Annen driftskostnad		2 575 053	2 159 874
Sum kostnader		2 691 435	2 256 859
Driftsresultat		-113 127	6 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		404	361
Annen finansinntekt		1 087	2 777
Sum finansinntekter		1 491	3 138
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 491	3 138
Ordinært resultat før skattekostnad		-111 636	9 506
Ordinært resultat etter skattekostnad		-111 636	9 506
Årsresultat		-111 636	9 506
Totalresultat		-111 636	9 506
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Udekket tap		-111 636	9 506
Sum overføringer og disponeringer		-111 636	9 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			430
Andre fordringer		107 679	104 324
Sum fordringer		107 679	104 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 188	945 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 188	945 751
Sum omløpsmidler		924 867	1 050 505
SUM EIENDELER		924 867	1 050 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



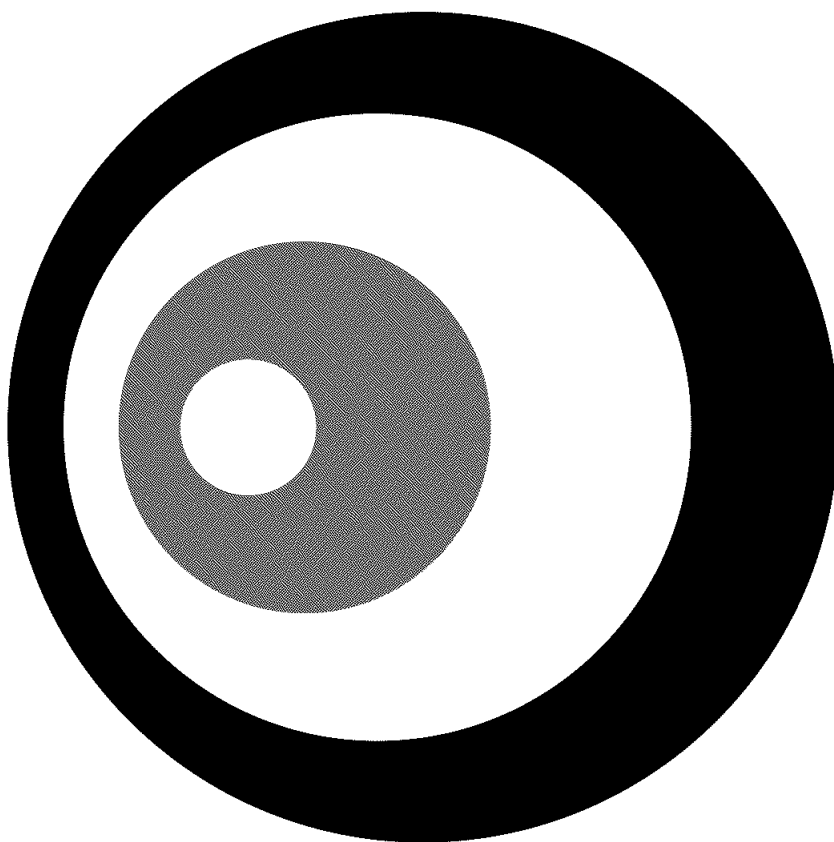
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		678 896	790 532
Sum opptjent egenkapital		678 896	790 532
Sum egenkapital		678 896	790 532
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		133 276	153 124
Annen kortsiktig gjeld		112 695	106 849
Sum kortsiktig gjeld		245 971	259 973
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		924 867	1 050 505



Innkalling

til ordinært årsmøte 2019



Seilduksgata 31 Sameie

Årsregnskap/Årsberetning



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager, og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 25.04.2019 i Seilduksgata 31 Sameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Ordinært årsmøte i Seilduksgata 31 Sameie avholdes torsdag 25. april 2019 kl. 17 på Foss videregående skole, Klasserom B206, Steenstrups gate 20, 0554 Oslo.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

Styret foreslår at årsberetning tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

A) Nytt vindu.

Andreas Bøhler ønsker en sak behandlet på årsmøtet. Han ønsker å få satt inn et nytt vindu i leilighet 602 i 33A.

Andreas Bøhler sitt forslag til vedtak: Eier gis tillatelse til å sette inn et nytt vindu (ref. godkjenning fra Plan og Bygg) gitt at det brukes samme vindustype, utføring og størrelse som de eksisterende vinduene på samme sted, og at eier selv er fullt ansvarlig for at arbeidet blir utført i henhold gjeldende byggeskikk, standard, lover og regler. Seksjonseieren tar selv kostnadene ved dette.

6. SAKER FRA STYRET

A) Endring av Husordensreglene.

Styret ønsker å tilføre en begrensning rundt røyking i sameiet. De foreslår en tidsbegrensning på røyking i sameiet utendørs i tidsrommet 21:00 til 07:00 hver dag, samt et forbud mot røyking i fellesområder inkludert svalgang og bakgård hele døgnet. I tillegg ønsker de et forbud mot spredning av aske og sneiper utenfor egen balkong.

Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak:

Foreslåtte endringer i Husordensreglene vedtas.

B) Bytte av ventilasjonsfilter.

Styret ønsker å pålegge seksjonseiere å bytte ventilasjonsfilter årlig, samt jevnlig renhold av ventilatorfilter.

Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak:

Pålegg om bytte av ventilatorfilter godkjennes.



C) Økning av fellesutgifter.

I lys av økte kostnader på våre tjenester, samt at kommunale avgifter har økt med nærmere 10% hvert år de siste 2 årene ser styret et behov for å øke felleskostnadene med 10% fra juni 2019. I tillegg vil sameiet få en del engangskostnader i forbindelse med oppgradering av grøntanlegg, port til naboeiendom mv, og rens av ventilasjonsanlegget. Samlet kostnad antas å bli kr 250 000.

Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak:

Årsmøtet samtykker til en varig økning av fellesutgiftene på 10% fra juni.

7. VEDTEKTSENDRINGER

Ny eierseksjonslov ble gjort gjeldende fra 1.1.18, og dette har resultert i nødvendige endringer og oppdateringer av sameiets vedtekter. Vedlagt er reviderte vedtekter med en spesifisering i ansvarsfordelingen av vedlikehold for seksjonseier og sameiet samt begrepsendringer.

Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak:

Oppdatering av vedtekter som vedlagt, vedtas i sin helhet

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 1 eller 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo11.04.2019

Styret i Seilduksgata 31 Sameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

Fullmaktsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.



ÅRSBERETNING FOR 2018

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 16.04.2018 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Tom Erik Gregussen	2018 - 2019 (1 år)
Styremedlem: Jorunn Atterås	2017 - 2019 (2 år)
Styremedlem: Morten Weideborg	2018 - 2020 (2 år)
Varamedlem: Fam Viksand Manson	2017 - 2019 (2 år)
Varamedlem: Andreas Bøhler	2018 - 2020 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 85 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 227 og bruksnr. 352 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999 189 245.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen AS.
Email adresse: post@vaktmesterandersen.no
Telefon: 22 38 92 92.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med RiksTv.

Spørsmål vedrørende TV leveransen rettes til RiksTV på telefon 09595.

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring, forsikringsnummer SP550348.6.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energijattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energijattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i året har vært:

HMS-dokumentasjon, samkjøring med de nye sameiene, herunder tiltak for sikring av bygget mot tyveri og generell oppfølging av bygget.

Ingen store saker i 2018.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.18 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2018 var totalt kr 2 578 308.
Dette er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2018 var totalt kr 2 691 435.
Dette er kr 136 603 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes utbedring av vannskader i seksjon 52.

Resultatet av driften året 2018 viser et negativt årsresultat på kr 111 636.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2018 og er overført til balansen mot konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2019

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2019.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på endrede innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene ble justert ned 15% fra 2018 i forbindelse med ekstra innbetaling for vannskade, så justert opp med 2%.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 28 603.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2018.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2019 på 3,7 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 8,8 % i 2019.
Vann- og avløpsavgiften økes med 10,5 % i 2019.
Feieavgiften og tilsynsgebyret forblir uendret i 2019.



Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Årsberetning signeres digitalt.

Oslo, 01.04.2019

Styret
i
Seildukgata 31 Sameie

Tom Erik Gregussen /s/
Styreleder

Jorunn Atterås /s/
Styremedlem

Morten Weideborg /s/
Styremedlem



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Seilduksgata 31 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Seilduksgata 31 Sameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 111.636. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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 sameiets 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.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

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.

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 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.

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

Andre forhold

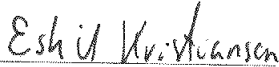
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Strømmen, den 09. april 2019
Revisoren AS


Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsoppgjør rapport

Seilduksgata 31 Sameie

2018



Seilduksgata 31 Sameie

Resultatregnskap 2018

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
Inntekter:				
Felleskostnader		2 578 308	2 578 390	2 203 752
Parkering og garasje		0	0	43 200
Andre inntekter		0	0	16 276
Sum inntekter		2 578 308	2 578 390	2 263 228
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	116 382	116 382	96 985
Driftskostnader	3	1 510 391	1 321 900	1 334 607
Vedlikeholdskostnader	4	584 275	718 300	341 697
Honorarer	5	160 384	168 750	229 489
Forsikringer	6	274 124	200 500	215 135
Andre kostnader	7	45 879	29 000	38 947
Sum kostnader		2 691 435	2 554 832	2 256 859
Driftsresultat		-113 127	23 558	6 369
Finansinntekter	8	1 491	4 500	3 138
Sum finansinnt.- og kostnader		1 491	4 500	3 138
Resultat		-111 636	28 058	9 506



Seilduksgata 31 Sameie

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	430
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		107 679	104 324
Bank	9	817 188	945 751
Sum omløpsmidler		924 867	1 050 505
Sum eiendeler		924 867	1 050 505
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	678 896	790 532
Sum egenkapital		678 896	790 532
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		133 276	153 124
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 759	42 127
Annen kortsiktig gjeld		77 936	64 722
Sum kortsiktig gjeld		245 971	259 973
Sum gjeld og egenkapital		924 867	1 050 505
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		924 867	1 050 505
Kortsiktig gjeld		245 971	259 973
Sum Arbeidskapital		678 896	790 532

Oslo, 01.04.2019
Styret for Seilduksgata 31 Sameie

Tom Erik Gregussen /s/
Styreleder

Jorunn Atterås /s/
Styremedlem

Morten Weideborg /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2018 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	14 382
Styrehonorar	102 000
Sum lønnskostnader	116 382

Note 3 Driftskostnader

Fjernvarme	541 674
Kabel-Tv og bredbånd	203 400
Kommunale avgifter	447 930
Renhold	94 947
Snøbrøyting	1 145
Strøm/nettleie	72 154
Vaktmestertjenester	97 001
Vaktmestertjenester GARASJE	35 910
Variable vaktmestertjenester	16 232
Sum driftskostnader	1 510 391



Note 4 Vedlikeholdskostnader

Anskaffelser inventar og utstyr	238
Vedlikehold brannvernanlegg	14 875
Vedlikehold bygninger	286 303
Vedlikehold EL	19 274
Vedlikehold heiser	61 537
Vedlikehold uteanlegg	149 879
Vedlikehold ventilasjon	9 876
Vedlikehold VVS	42 294
Sum vedlikeholdskostnader	584 275

Note 5 Honorarer

Andre honorar	11 890
Forretningsførsel	137 744
Revisjonshonorar	10 750
Sum honorarer	160 384

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	274 124
Sum forsikring	274 124

Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	6 716
Datakostnader	6 109
Kontingenter, ikke fradragsberettiget	1 550
Porto/kop./matr./langtidsark.	16 549
Årsmøter	14 955
Sum andre kostnader	45 879

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	404
Renteinntekter, bank	1 087
Sum finansinntekter	1 491

Note 9 Bankinnskudd

H.B. 8397.10.92249 - Driftskonto	371 473
H.B. 8397.11.06134 - Særvilkår	445 715
Sum bankinnskudd	817 188

Note 10 Egenkapital

	01.01.2018	Bevegelse	31.12.2018
Annen egenkapital	790 532	-111 636	678 896
Sum egenkapital	790 532	-111 636	678 896



Seilduksgata 31 Sameie

Budsjett 2019

	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018
Inntekter:			
Felleskostnader	2 286 920	2 578 308	2 578 390
Sum inntekter	2 286 920	2 578 308	2 578 390
Kostnader:			
Lønnskostnader	116 382	116 382	116 382
Driftskostnader	1 448 741	1 510 391	1 321 900
Vedlikeholdskostnader	260 000	584 275	718 300
Honorarer	162 900	160 384	168 750
Forsikringer	285 400	274 124	200 500
Andre kostnader	46 100	45 879	29 000
Sum kostnader	2 319 523	2 691 435	2 554 832
Driftsresultat	-32 603	-113 127	23 558
Finansinntekter	4 000	1 491	4 500
Sum finansinnt.- og kostnader	4 000	1 491	4 500
Resultat	-28 603	-111 636	28 058



VEDTEKTER for SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

(ved etableringen av sameiet)

Endret i ordinært sameiermøte 2015: nytt punkt nr 17, tidligere punkt 17 er nå punkt 18.
Sist endret i ordinært årsmøte 25.april 2019 iht. ny eierseksjonslov nr. 65 av 16. juni 2017
med ikrafttredelse 1.1.2018

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seilduksgata 31 Sameie (heretter "Sameiet").

2 EIENDOMMEN - FORMÅL

Bebyggelsen og tomten gnr. 227 bnr. 352 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 86 seksjoner, hvorav 85 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon (snr. 86 som er en ren garasjeseksjon). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameier seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold av garasjeseksjonen.

3 SÆRSKILT OM SEKSJON NR. 86 – GARASJEN

Garasjen vil bli bygget ut i to trinn, og først være fullt utbygget i forbindelse med utbygging av naboeiendommen Seilduksgata 25 (byggetrinn 2). Så snart det ligger til rette for det vil garasjen/kjeller, seksjon nr. 86, fradeles sameiets eiendom og etableres som en egen eiendom (anleggseiendom). Kjøpere av garasjeplass vil først da få tildelt bestemt og nummerert plass og sameieandel i garasjen.

Inntil garasjen er fullt utbygget og fradelt vil tildeling av parkeringsplass og boder i garasjen være midlertidig. Hvilken plass og bod som disponeres av den enkelte seksjonseier kan bli endret ved den endelige ferdigstilling av garasjen.

Sameiets styre og den enkelte sameier seksjonseier plikter å medvirke til fradeling av garasjeseksjonen som en egen eiendom og til reseksjonering av Sameiet som følge av denne fradelingen. Sameiebrøken vil da bli endret tilsvarende.

4 RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Midlertidig enerett til bruksrett av sameiets fellesareal gjelder i 30 år (eller mindre, jf. ESL § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. I henhold til lov om eierseksjoner (ESL) av 16.6.2017 faller slik enerett til bruk bort uten kompensasjon tretti år etter etablering eller senest tretti år etter lovens ikrafttredelse, dvs. 30 år fra 1.1.2018 (til 1.1.2048).

5 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets



avgjørelse kan bringes inn for sameiermøte årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøte årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Den enkelte sameier seksjonseier har innenfor ovennevnte rammer rett til å etablere ledninger, rør og andre installasjoner som er nødvendige for lovlig bruk av seksjonene på fellesareal, samt føre installasjonene gjennom og over fellesareal. Slike installasjoner kan også føres gjennom seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameier seksjonseieren. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameier seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

6 HUSORDENSREGLER

Sameiermøte årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

7 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater og sluk på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjoner. Sameier seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameier seksjonseieren ansvar for vedlikehold av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameier seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameier seksjonseiere.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) vannkraner, servanter, klosetter og sisterner samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Dersom seksjonseier, eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, unnlater å varsle styret om utbrudd av skadedyr, kan seksjonseier gjøres økonomisk ansvarlig for opprydningsarbeider.



- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg, som ikke eksklusivt brukes av den enkelte seksjon påhviler sameier seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Seksjonseieren plikter likevel å melde fra til styret om vedlikeholdsbehov på fellesområder som grenser til den enkeltes seksjon, blant annet utvendige vinduskarmer og balkongdører. Unnlates slik melding bærer seksjonseieren kostnader som kunne vært unngått.

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

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

(12) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

Sameiermøte årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameier seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameier seksjonseiere for deres andel av sameier seksjonseierne felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte sameier seksjonseier skal betales forskuddsvis per måned.



Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene med 75% iht sameiebrøk og 25% likt uavhengig av sameiebrøk.

Unntak gjelder for garasjeseksjonen så lenge den består som egen seksjon.

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

- Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av egen seksjon inkludert innkjøring, port, garasje, osv
- Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhus arealer som benyttes som innkjøring til garasje
- Forsikring (sin forholdsmessige andel)
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (sin forholdsmessige andel)
- Honorar til tillitsvalgte (sin forholdsmessige andel)
- Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse (sin forholdsmessige andel)

For forbruk, for eksempel av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte seksjon betaler sameier seksjonseieren for eget forbruk.

9 ANSVARET UTAD

For sameier seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier seksjonseier i forhold til sin sameie-brøk.

10 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameier seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameier seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

11 SAMEIERMØTET ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte årsmøtet.

11.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameier seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameier seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøte årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte årsmøte.

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

Innkalling til sameiermøte årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøte årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameier seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøte årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et



forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

11.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøte årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier seksjonseier, som utpekes av sameiermøtet årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameier seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne seksjonseiere på forretningsføreren kontor.

11.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøte årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 sameier seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- tiltak som har sammenheng med sameier seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameier seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameier seksjonseiere.



11.5 Ugildhet i sameiermøter årsmøter

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.

11.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte årsmøtet

Det ordinære sameiermøte årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiermøte årsmøtet, se pkt. 12.2.

12 STYRET

12.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøte årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøte årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. 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.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøte årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameier seksjonseiere eller å tilhøre noen sameier seksjonseiers husstand.

12.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).



Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

12.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.5 Representasjon

Styret representerer sameier seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameier seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameier seksjonseierne på samme måte som styret.

13 MINDRETALLSVERN

Sameiermøte årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameier seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres seksjonseierens bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøte årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

15 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøte årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16 MISLIGHOLD

16.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

16.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameier seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameier seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse



for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier seksjonseier (leier eller annen bruker).

17 FORSIKRING

I tilfeller der seksjonseier benytter seg av Sameiets forsikringsavtale må seksjonseier dekke egenandelen dersom skaden har skjedd i forbindelse med uhell/uaktsomhet eller mangel på tilsyn.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (med ikrafttredelse 01.01.2018).



Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no