



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 559 590
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	TEATERGT 22 SAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	622 753	594 560
Sum inntekter		622 753	594 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 551	17 115
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	610 339	577 458
Sum kostnader		622 890	594 573
Driftsresultat		-137	-13
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	13
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		137	13
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		5 745	
Andre fordringer		185 101	148 154
Sum fordringer		190 846	148 154
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 616	1 102 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 616	1 102 649
Sum omløpsmidler		1 156 462	1 250 803
SUM EIENDELER		1 156 462	1 250 803

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		205 700	205 700
Annen egenkapital		914 140	914 140
Sum opptjent egenkapital		1 119 840	1 119 840
Sum egenkapital		1 119 841	1 119 841
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		31 134	130 426
Annen kortsiktig gjeld		5 488	536
Sum kortsiktig gjeld		36 621	130 963
Sum gjeld		36 621	130 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 156 462	1 250 803



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567328

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 559 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TEATERGT 22 SAMEIE
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 991 559 590
TEATERGT 22 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	622 753	594 560
Sum inntekter		622 753	594 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 551	17 115
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	610 339	577 458
Sum kostnader		622 890	594 573
Driftsresultat		-137	-13
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	13
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		137	13
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 991 559 590
TEATERGT 22 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		5 745	
Andre fordringer		185 101	148 154
Sum fordringer		190 846	148 154
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 616	1 102 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 616	1 102 649
Sum omløpsmidler		1 156 462	1 250 803
SUM EIENDELER		1 156 462	1 250 803
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		205 700	205 700
Annen egenkapital		914 140	914 140



Sum opptjent egenkapital	1 119 840	1 119 840
Sum egenkapital	1 119 841	1 119 841
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	31 134	130 426
Annen kortsiktig gjeld	5 488	536
Sum kortsiktig gjeld	36 621	130 963
Sum gjeld	36 621	130 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 156 462	1 250 803



Organisasjonsnr: 991 559 590
TEATERGT 22 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		2115.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		15000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		17115.00

Note



Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Teatergt. 22 Sameie avholdes 25. april 2024
Kl. 17.00 hos BORI.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, 16.04.2024

Styret for Teatergt. 22 Sameie.

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
25. april 2024.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmelding er ikke utarbeidet av styret.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Disponering av over-/underskudd næring.

Regnskapet er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot seksjonseierne og har ikke noe resultat til disponering. Innbetalingsunderskudd på kr 33 820,- for bolig, og kr 43 832,- for næring innkreves fra seksjonene.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Trivselsregler i sameiet

B) Endring i vedtekter

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg



Teatergt 22 Sameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Teatergt 22 Sameie org.nr. 991559590



Resultatregnskap 2023

Teatergt 22 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	622 753	594 560	687 185	649 999
Sum driftsinntekter		622 753	594 560	687 185	649 999
Kostnader					
Lønnskostnad	2	12 551	17 115	17 085	19 000
Konsulenttjenester	3	52 064	47 983	50 200	50 999
Rep og vedlikehold	4	59 706	47 558	69 000	65 996
Forsikringer		111 938	106 519	102 000	112 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	343 214	335 618	400 000	430 000
Energi og fyring	6	5 038	5 960	6 300	7 000
Driftskostnader	7	35 504	30 059	30 000	30 000
Andre driftskostnader	8	2 875	3 760	13 100	15 000
Sum driftskostnader		622 890	594 573	687 685	730 994
Driftsresultat før finansposter		-137	-13	-500	-80 995
Finansielle poster					
Finansinntekt		137	13	500	0
Sum finansposter		137	13	500	0
Årsresultat		0	0	0	-80 995

Resultatrapport 2023 for Teatergt 22 Sameie



Balanse 31.12.2023

Teatergt 22 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		107 448	98 705
Kundefordringer		5 745	0
Andre fordringer		77 653	49 449
Sum fordringer		190 846	148 154
Bankinnskudd, kasse o.l.		962 116	1 102 649
Skattetrekkonto	9	3 500	0
Sum omløpsmidler		1 156 462	1 250 803
SUM EIENDELER		1 156 462	1 250 803

Balanserapport 2023 for Teatergt 22 Sameie



Balanse 31.12.2023

Teatergt 22 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	914 140	914 140
Annen egenkapital	10	205 700	205 700
Sum egenkapital		1 119 841	1 119 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 134	130 426
Annen kortsiktig gjeld		5 488	536
Sum kortsiktig gjeld		36 621	130 963
Sum gjeld		36 621	130 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 156 462	1 250 803

Teatergt 22 Sameie

Hilde Austad Risebrobakken
Styrets leder

Javed Iqbal
Styremedlem

Solveig Bergstad
Styremedlem

Ahmed Nasir
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Teatergt 22 Sameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	622 753	594 560	687 185	649 999
Sum felleskostnader	622 753	594 560	687 185	649 999

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	11 000	15 000	15 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	1 551	2 115	2 085	3 000
Sum lønnskostnader	12 551	17 115	17 085	19 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Utbetalt honorar til styreleder kr 4 000,- sesifisert i note 3. Total utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023 kr. 15 000,- Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 063	4 063	4 200	5 000
Forretningsførerhonorar	44 001	43 920	46 000	45 999
Annen fremmed tjeneste	4 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	52 064	47 983	50 200	50 999

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	11 000	10 998
Vedlikehold VVS	0	0	6 000	5 999
Vedlikehold elektro	23 106	9 612	10 000	5 999
Vedlikehold utvendig anlegg	750	0	2 000	2 000
Vedlikehold garasjer	2 732	2 375	0	0
Vedlikehold ventilasjon	21 611	18 356	40 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	11 507	17 215	0	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	59 706	47 558	69 000	65 996

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	343 214	335 618	400 000	430 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	343 214	335 618	400 000	430 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	5 038	5 960	6 300	7 000
Sum energi og fyring	5 038	5 960	6 300	7 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	35 504	30 059	30 000	30 000
Sum driftskostnader	35 504	30 059	30 000	30 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 400	3 000
Generalforsamling/årsmøte	1 675	2 560	9 000	9 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 700	3 000
Sum andre driftskostnader	2 875	3 760	13 100	15 000

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	3 500	0
Sum skattetrekkkonto	3 500	0



Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 119 841	1 119 841
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 119 841	1 119 841
Sum opptjent egenkapital bolig 31.12	914 140	914 140
Sum opptjent egenkapital næring 31.12	205 701	205 701
Sum egenkapital 31.12	1 119 841	1 119 841

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 119 841	1 119 841
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	0	0
B. Årets endring i arbeidskapital	0	0
C. Arbeidskapital 31.12	1 119 841	1 119 841
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 156 462	1 250 803
- Kortsiktig gjeld	36 621	130 963
= Arbeidskapital 31.12	1 119 841	1 119 841



Resultatregnskap 2023

Teatergt 22 Sameie
Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	490 564	495 607	575 900	549 999
Sum driftsinntekter		490 564	495 607	575 900	549 999
Kostnader					
Lønnskostnad	2	11 045	15 061	15 600	16 000
Konsulenttjenester	3	45 817	42 223	43 700	43 999
Rep og vedlikehold	4	11 324	25 698	40 000	39 999
Forsikringer		98 506	93 737	90 000	99 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	317 031	310 346	370 000	400 000
Energi og fyring	6	4 434	5 244	5 300	6 000
Andre driftskostnader	7	2 530	3 308	11 800	13 000
Sum driftskostnader		490 685	495 618	576 400	618 997
Driftsresultat før finansposter		-121	-11	-500	-68 998
Finansielle poster					
Finansinntekt		121	11	500	0
Sum finansposter		121	11	500	0
Årsresultat		0	0	0	-68 998

Resultatrapport 2023 for Teatergt 22 Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	490 564	495 607	575 900	549 999
Sum felleskostnader	490 564	495 607	575 900	549 999

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	9 680	13 200	13 700	14 000
Arbeidsgiveravgift	1 365	1 861	1 900	2 000
Sum lønnskostnader	11 045	15 061	15 600	16 000

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	3 575	3 575	3 700	4 000
Forretningsførerhonorar	38 721	38 648	40 000	39 999
Annen fremmed tjeneste	3 520	0	0	0
Sum konsulenttjenester	45 817	42 223	43 700	43 999

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	0	8 459	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	660	0	0	0
Vedlikehold garasjer	2 404	2 090	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	8 259	15 149	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	11 324	25 698	40 000	39 999

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	317 031	310 346	370 000	400 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	317 031	310 346	370 000	400 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	4 434	5 244	5 300	6 000
Sum energi og fyring	4 434	5 244	5 300	6 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 400	3 000
Generalforsamling/årsmøte	1 474	2 252	8 000	8 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 056	1 056	1 400	2 000
Sum andre driftskostnader	2 530	3 308	11 800	13 000



Resultatregnskap 2023

Teatergt 22 Sameie

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	132 189	98 953	111 285	100 000
Sum driftsinntekter		132 189	98 953	111 285	100 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	1 506	2 054	1 485	3 000
Konsulenttjenester	3	6 248	5 760	6 500	7 000
Rep og vedlikehold	4	48 382	21 860	29 000	25 997
Forsikringer		13 432	12 782	12 000	13 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	26 183	25 272	30 000	30 000
Energi og fyring	6	605	716	1 000	1 000
Driftskostnader	7	35 504	30 059	30 000	30 000
Andre driftskostnader	8	345	452	1 300	2 000
Sum driftskostnader		132 205	98 955	111 285	111 997
Driftsresultat før finansposter		-16	-2	0	-11 997
Finansielle poster					
Finansinntekt		16	2	0	0
Sum finansposter		16	2	0	0
Årsresultat		0	0	0	-11 997

Resultatrapport 2023 for Teatergt 22 Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader næring	132 189	98 953	111 285	100 000
Sum felleskostnader	132 189	98 953	111 285	100 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	1 320	1 800	1 300	2 000
Arbeidsgiveravgift	186	254	185	1 000
Sum lønnskostnader	1 506	2 054	1 485	3 000

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	488	488	500	1 000
Forretningsførerhonorar	5 280	5 272	6 000	6 000
Annen fremmed tjeneste	480	0	0	0
Sum konsulenttjenester	6 248	5 760	6 500	7 000

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	1 000	999
Vedlikehold VVS	0	0	1 000	999
Vedlikehold elektro	23 106	1 153	5 000	999
Vedlikehold utvendig anlegg	90	0	2 000	2 000
Vedlikehold garasjer	328	285	0	0
Vedlikehold ventilasjon	21 611	18 356	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	3 247	2 066	0	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	48 382	21 860	29 000	25 997



Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	26 183	25 272	30 000	30 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	26 183	25 272	30 000	30 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	605	716	1 000	1 000
Sum energi og fyring	605	716	1 000	1 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	35 504	30 059	30 000	30 000
Sum driftskostnader	35 504	30 059	30 000	30 000

Note 8 Andre driftskostnader


	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/årsmøte	201	308	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	144	144	300	1 000
Sum andre driftskostnader	345	452	1 300	2 000



877 2023 Årsregnskap sammenslått bolig og næring.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Risebrobakken, Hilde A.	2024-03-07	Iqbal, Javed	2024-03-07

Identifikasjon

 bankID™ Risebrobakken, Hilde A.

Identifikasjon

 bankID™ Iqbal, Javed

Navn	Dato	Navn	Dato
Bergstad, Solveig	2024-03-04	Nasir, Ahmed	2024-03-06

Identifikasjon

 bankID™ Bergstad, Solveig

Identifikasjon

 bankID™ Nasir, Ahmed



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Teatergata 22 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teatergata 22 Sameie som viser et overskudd på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 11. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/11/2024 16:10:54

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VEDTEKTER FOR TEATERGT 22 SAMEIE Org.nr 991559590

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet i medhold av lov om eierseksjoner. Ny paragraf 3 vedtatt 28.06.2007 og omfattes av sameiets stiftelsesforutsetninger. Navnet ble endret i ekstraordinært sameiermøte 04.10.2007. Sist endret i årsmøte 18. mars 2019. Forretningskontor endret fra Skedsmo kommune til Lillestrøm kommune i årsmøte 25.04.2024

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Endret til Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering av biler og motorsykler i årsmøtet 25.04.2024

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune, og sameiets navn er Teatergt 22 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11. juli 2007.

Bebyggelsen og tomten gnr. 81 bnr. 172 i Skedsmo kommune, ligger i sameie mellom de 4 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, trapperom, ganger, heiser og andre fellesrom. Stamløsningsnettet for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter, og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (snr. 1, 2 og 3) og en samleseksjon bolig (snr 4).

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

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonens areal i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

Sameiet, dets vedtekter og tinglyst seksjoneringsbegjæring skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.



En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel disse vedtekters § 6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Samleseksjon bolig må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Egen korridor fra fellesarealer i 1. etg. til seksjon 2 og 3 tilhører disse seksjoner til egen eksklusiv bruk. Dette innebærer at seksjon 2 og 3 i fellesskap har ansvar for felles vedlikehold av korridoren og hefter ellers fritt for denne som om den er en del av seksjonene etter eierbrøk.

Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten styrets tilslutning. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering av biler og motorsykler. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold, som alle seksjonseiere som ved innflyttingen har eller senere anskaffer dyr, i tilfelle må undertegne.

Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

§ 3. FORHOLDET TIL NABOER

Den 14. mars 2007 ble det inngått avtale mellom eierne av gnr 81, bnr 132 og gnr 81, bnr 172, om rett til adkomst og bruk av trapperom og heis på eiendommen gnr 81, bnr 172 for fremtidige brukere av eiendommen gnr 81, bnr 132. Kostnader for oppføring av trapperom påhviler eier av gnr 81, bnr 172, mens kostnader til fremtidig ombygging av heis påhviler eier av gnr 81, bnr 132. I tillegg er fremtidige fordelinger av driftskostnader beskrevet.

Generelt:

Nedenstående gjensidige rettigheter og forpliktelser skal gjelde fra det tidspunkt en fremtidig utbygging av gnr 81, bnr 132 er ferdigstilt og klar til bruk.



Gnr 81, bnr 132 kan ikke faktisk knytte seg til adkomster over gnr 81, bnr 172 uten at BORI Utbygging AS, org nr 875 849 492, har samtykket.

Nedenstående gjensidige rettigheter og forpliktelser skal gjelde for evig tid.

Adkomst til Parkeringsanlegg

Gnr 81, bnr 132 skal ha adkomst til eget parkeringsanlegg under bakken gjennom parkeringsanlegg i gnr 81, bnr 172.

Gnr 81, bnr 132 dekker alle byggekostnader ved opparbeidelse av parkeringskjeller og adkomst til denne. Det samme gjelder kostnader som måtte bli påført gnr 81, bnr 172.

Dersom opparbeidelse av garasjekjeller på gnr 81, bnr 132 og adkomst til denne medfører et tap av parkeringsplasser og boder på gnr 81, bnr 172, skal gnr 81, bnr 172 ha rett til et tilsvarende antall parkeringsplasser og boder på gnr 81, bnr 132.

Gnr 81, bnr 132 skal forholdsmessig dekke BORI Utbygging AS, org nr 875 849 492, sine kostnader for etablering av adkomst gjennom parkeringskjeller i gnr 81, bnr 172 i forbindelse med byggesak i 2006/2007 basert på en fordelingsbrøk som beregnes etter hvor mange parkeringsplasser de enkelte eiendommer disponerer. Kostnadene skal beregnes ut fra normale byggekostnader det året tiltaket blir gjennomført. Dersom det ikke oppnås enighet om beløpets størrelse, fastsettes dette etter et skjønn.

Fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsanleggene dekkes forholdsmessig mellom eiendommene ut i fra en fordelingsbrøk som beregnes etter hvor mange parkeringsplasser de enkelte eiendommene disponerer.

Adkomst til Næringsarealer

Gnr 81, bnr 132 skal ha adkomst for varelevering, service og andre tjenester til egne næringsarealer i 1 etasje gjennom økonomisone i 1 etasje i gnr 81, bnr 172.

Gnr 81, bnr 132 dekker alle byggekostnader ved opparbeidelse av adkomst til egne næringslokaler. Det samme gjelder kostnader som måtte bli påført gnr 81, bnr 172.

Gnr 81, bnr 132 skal forholdsmessig dekke BORI Utbygging AS, org nr 875 849 492, sine kostnader for etablering av adkomst gjennom økonomisone i første etasje gnr 81, bnr 172 i forbindelse med byggesak i 2006/2007 basert på en fordelingsbrøk som beregnes etter antall m² næringsareal i de enkelte eiendommer. Kostnadene skal beregnes ut fra normale byggekostnader det året tiltaket blir gjennomført. Dersom det ikke oppnås enighet om beløpets størrelse, fastsettes dette etter et skjønn.

Fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader for økonomisonen i gnr 81, bnr 172 dekkes forholdsmessig mellom eiendommene ut i fra en fordelingsbrøk som beregnes etter antall kvadratmeter næringslokaler i begge eiendommer.

Adkomst til boligdel

Gnr 81, bnr 132 skal ha adkomst til boligdel fra og med 2 etg gjennom fellesadkomst til boligdel i gnr 81, bnr 172.



Gnr 81, bnr 132 dekker alle byggekostnader ved bygging av ny heis i forbindelse med utbygging av egen eiendom. Heisen skal være dimensjonert til å betjene begge eiendommer på en funksjonell måte.

Det samme gjelder andre byggekostnader som måtte bli påført gnr 81, bnr 172 i denne sammenheng.

Drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes på følgende måte:

Fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til inngangsparti og trapperom dekkes av eier av inngangsparti og trapperom i gnr 81, bnr 172. Eier av gnr 81, bnr 132 dekker fremtidige kostnader til drift og vedlikehold fra og med inngangsdør til egen boligetasje.

Fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til heis, dekkes av eieren av gnr 81, bnr 132”

§ 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Eksempler på felleskostnader er premie for forsikring av bygningene, vedlikehold av bygget som sådan, forretningsførsel, revisjon med mer.

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 seksjonseierne for seksjonseierens felles forpliktelser. Årsmøtet fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles innad i sameiet etter en brøk som beregnes ut i fra sameiebrøken.

Det gjøres følgende unntak fra denne fordeling:

- a) Utgifter til boligdelens fasade dekkes av boligdelen
- b) Utgifter til næringsdelens fasade, dekkes av næringsdelen
- c) Utgifter til drift og vedlikehold av garasjelegget dekkes av boligdelen
- d) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av felleskostnadene enn det seksjonsbrøken tilsier.

Hver av seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Likevel skal sameiet ha et pantekrav mot næringsseksjonene, snr 1, 2 og 3 på to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonsloven, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.



Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelsen på å kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av felleskostnadene.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler mm. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§ 5. VEDLIKEHOLD 5.1

Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder utgangsdør til og innvendige flater på balkongen/terrassen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vindusruter. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av vinduer er derimot et felles anliggende. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

5.2 Fellesarealene/bygningene

I medhold av esl. § 20 annet ledd fastsettes det at eierne i fellesskap skal besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold som ikke påhviler den enkelte seksjonseier, herunder vedlikehold av felles tekniske installasjoner og anlegg inne og ute, samt fellesarealer.

Ansvar for vedlikehold av boligdelens fasade påhviler boligdelen og vedlikehold av næringsdelens fasade påhviler næringsdelen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at utgiftene fordeles og dekkes av seksjonseierne i samsvar med § 3 og § 4.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Seksjonseierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

5.3 Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

5.4 Særskilte forhold rundt adkomster og naboer

Som er forutsetning i byggesaken skal eiendommene gnr 81, bnr 132 ha adkomst til egen parkeringskjeller gjennom parkeringskjeller i gnr 81, bnr 172 når eiendommene gnr 81, bnr 132 bygges ut i fremtiden.

Eiendommene gnr 81, bnr 132 har adkomst til egne næringslokaler gjennom fellesareal/økonomi-sone i 1. etasje i gnr 81, bnr 172 når eiendommene gnr 81, bnr 132 bygges ut i fremtiden.

Eiendommen gnr 81, bnr 132 har adkomst til egne boligseksjoner gjennom hovedadkomsten til boligdelen i gnr 81, bnr 172 når eiendommen gnr 81, bnr 132 bygges ut i fremtiden.



Felleskostnader, så som drift og vedlikehold av forhold i tilknytning til adkomstene til gnr 81, bnr 132 over gnr 81, bnr 172, dekkes forholdsmessig mellom eiendommene i forhold til bebygd areal.

Øvrige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboer, tilligger BORI Utbygging AS, org. nr 875 849 492.

§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar 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 SEKSJONSEIERE

Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

§ 8. STYRET

Styret skal bestå av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder skal så langt det er mulig annen hver gang velges blant næringsseksjonene og samleseksjon bolig.

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 årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal være minst ett styremedlem fra samleseksjon bolig og minst ett medlem fra næringsseksjonene.

§ 9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte iht Lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styrets leder, eller nestleder, og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrepreressantene.



§ 10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet.

Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere krever det, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE PÅ det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene. Når det gjelder saker som kun angår boligseksjonseierne, har næringsseksjonene ikke stemmerett.

§ 13. OM SAMEIERMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på årsmøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og alle seksjonseiere har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av boligseksjon.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



§ 14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

§ 16. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 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.

§ 18. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge saken for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.



§ 21. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen 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 særinteresse i.

§ 22. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 23. Kameraovervåking i fellesarealer

Kameraovervåking er satt opp for å forebygge voldsepisoder, tyveri og hærverk av sameiets fellesarealer.

Sameiet har installert kamera i varemottak.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 24. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør årsmøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 25. 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 01.01.2018.

-----ooooO000Ooooo-----