



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 066 482  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		52 000	52 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 000</b>	<b>52 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		58 433	56 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 433</b>	<b>56 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 433</b>	<b>-4 455</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37	57
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37</b>	<b>57</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37</b>	<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 396	-4 398
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 217	
Sum fordringer		34 217	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 999	37 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 999	37 602
Sum omløpsmidler		65 216	37 602
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 216</b>	<b>37 602</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 999	37 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 999</b>	<b>37 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 999</b>	<b>37 395</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 217	208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 217</b>	<b>208</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 217</b>	<b>208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 216</b>	<b>37 602</b>



## **Til seksjonseierne i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6**

**Velkommen til sameiermøte, torsdag 20 april 2017 kl. 1645 Son Kro – glassverandaen 1. etg.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6  
avholdes torsdag 20 april 2017 kl. 1645 på Son Kro – glassverandaen 1. etg.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 13.03.2017

Styret i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Fogstad	Havnegata 3
Styremedlem	Terje Baardseth	Brevikveien 12
Styremedlem	Liv Bergum	Havnegata 5

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

### Generelle opplysninger om SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Sameiet består av 3 seksjoner.

SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894066482, og ligger i Vestby kommune med følgende adresse:

Havnegata 3

Gårds- og bruksnummer:160/249

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

SE Son Brygge Havnegata 2-4-6 har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 52 000,-, likt budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 58 433,-, mot budsjett kr 57 600,-.

Avviket skyldes hovedsakelig at revisjonshonorar var budsjettert for lavt.



## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 396,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 30 999,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 3,8 % Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.03.2017

Styret i SE Son Brygge Havnegata 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

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

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil.



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



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

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

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

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

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 6. april 2017  
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**5797 - SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	52 000	52 000	52 000	52 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>52 000</b>	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-4 048	-3 978	-3 200	-3 200
Forretningsførerhonorar		-19 353	-18 840	-19 400	-20 000
Forsikringer		-32 956	-31 193	-33 000	-34 000
Andre driftskostnader	4	-2 077	-2 445	-2 000	-1 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-58 433</b>	<b>-56 455</b>	<b>-57 600</b>	<b>-58 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 433</b>	<b>-4 455</b>	<b>-5 600</b>	<b>-6 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	5	37	57	100	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>37</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 396</b>	<b>-4 398</b>	<b>-5 500</b>	<b>-6 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 396	-4 398		



5797 - SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6

BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	6	34 217	0
Driftskonto OBOS-banken		30 999	37 602
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>65 216</b>	<b>37 602</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 216</b>	<b>37 602</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		30 999	37 395
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 999</b>	<b>37 395</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		34 217	208
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 217</b>	<b>208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 216</b>	<b>37 602</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2017-31.12.2016

STYRET I SE SON BRYGGE HAVNEGATA 2-4-6

Roar Fogstad(s)

Terje Baardseth(s)

Liv Bergum(s)

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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

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

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

**ANTALL ANSATTE**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	52 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>52 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 4 048,-

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-67
Bank- og kortgebyr	-2 010
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 077</b>

**NOTE: 5****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	37
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37</b>

**NOTE: 6****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	34 217
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>34 217</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Det er avholdt 2 styremøter i 2016

### Vaktmestertjeneste

Har ingen egen avtale om vaktmestertjenester. Samarbeider med sameiene i Havnegata 3 og 5, som har avtale om vaktmestertjenester.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 2- 4-6**  
gnr. 160 bnr. 249 i Vestby Kommune.

**1. Navn /formål / eiendommen**

Sameiets navn er Sameiet Son Brygge Havnegata 2-4-6 i Vestby kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 2 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Kopi av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner skal vedlegges vedtektene. Reseksjonering / oppdeling av seksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseieres eierbrøk.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre deler av disse arealer er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

**2. Organisering / råderett**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

**3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.**

**3.1 Vedlikehold**

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

**3.2 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, løpende vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger.



Utgifter til innvendig og utvendig drift og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig holdes adskilt mellom seksjonene. Vedlikehold av byggets fasader er dog å anse som et felles anliggende med mindre seksjoner og dets naturlig tilhørende fasader er avgrenset til et bygningsvolum eller bygningsdel.

Drift og vedlikehold av tekniske innretninger (heis mv.) skal holdes tilsvarende adskilt, slik at kostnaden ved dette skal bæres av den / de seksjoner som benytter og disponerer innretningene.

Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk, dog slik at utgifter som kan tilordnes en seksjon alene skal bæres fullt ut av denne.

### 3.3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

### 3.4 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som er søknadspliktige etter plan og bygningslovgivningen skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider / utskiftinger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom seksjonene.

## 4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til § 4. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens § 24.

## 5. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse til det ordinære sameiermøte skjer skriftlig til hver sameier med 3 ukers varsel. Forslag om saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må innsendes skriftlig til styret senest 10 dager før møtet, slik at de kan bli videresendt til sameierne i rimelig tid.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.



Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst 2/3 av sameierne fremsetter skriftlig begjæring herom og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel.

## 6. Stemmevekt / flertallskrav

På sameiermøtet skal stemmevekt fastsettes etter eierbrøk, jfr. ES § 37, 1. ledd, 2. pkt.

En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtektendringer og beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne krever 2/3 dels flertall.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

## 7. Styret

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav næringsseksjonen skal ha et medlem og parkering-/bodseksjon skal være representert med 2 medlemmer. Formann utpekes av de valgte styremedlemmer.

## 8. Profilering og reklame

Eierne seksjon 2 aksepterer at eiere eller brukere av seksjon 1 har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget i tilknytning til egen seksjon. Eiere eller brukere av seksjon 1 har ansvar for at skilting er i henhold til rammetillatelse for seksjonen eller nyere skiltplaner, godkjent av kommunen.

## 9. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. ES § 25.

## 11. Særbestemmelser for seksjon 2

Eiere av seksjon 2 kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun gjelder for bruk av denne og dets brukere.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31.