



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 822 209 912
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12
Forretningsadresse: Rådhusgata 12
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ulf B. Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 16.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter	2	371 457	0
Andre Leieinntekter	3	54 000	0
Sum inntekter		425 457	0
Kostnader			
Driftskostnader		201 550	0
Sum kostnader		201 550	0
Driftsresultat		223 907	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		1 244	0
Sum finansinntekter		1 244	0
Finanskostnader		2 256	0
Sum finanskostnader		2 256	0
Netto finans		-1 012	0
Ordinært resultat før skattekostnad		222 895	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 895	0
Årsresultat		222 895	0
Overføringer og disponeringer			
Egenkapital		222 895	
Sum overføringer og disponeringer		222 895	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer	9	95 551	0
Sum fordringer		95 551	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	148 774	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 774	0
Sum omløpsmidler		244 325	0
SUM EIENDELER		244 325	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital		222 895	0
Sum opptjent egenkapital		222 895	0
Sum egenkapital		222 895	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Leverandørgjeld		19 938	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 492	0
Sum kortsiktig gjeld		21 430	0
Sum gjeld		21 430	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		244 325	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 640748

Enheten

Organisasjonsnummer: 822 209 912
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12
Forretningsadresse: Rådhusgata 12
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ulf B. Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

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, 04.08.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 822 209 912
EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter	2	371 457	0
Andre Leieinntekter	3	54 000	0
Sum inntekter		425 457	0
Kostnader			
Driftskostnader		201 550	0
Sum kostnader		201 550	0
Driftsresultat		223 907	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		1 244	0
Sum finansinntekter		1 244	0
Finanskostnader		2 256	0
Sum finanskostnader		2 256	0
Netto finans		-1 012	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		222 895	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 895	0
Årsresultat		222 895	0
Overføringer og disponeringer			
Egenkapital		222 895	
Sum overføringer og disponeringer		222 895	



Organisasjonnr: 822 209 912
EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer	9	95 551	0
Sum fordringer		95 551	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	148 774	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 774	0
Sum omløpsmidler		244 325	0
SUM EIENDELER		244 325	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital		222 895	0
Sum opptjent egenkapital		222 895	0
Sum egenkapital		222 895	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 938	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 492	0
Sum kortsiktig gjeld		21 430	0
Sum gjeld		21 430	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		244 325	0



Organisasjonnr: 822 209 912
EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12 ble stiftet 21.08.2017 og registrert i Brønnøysundregistrene 28.03.2019. Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
10

Bankinnskudd

Note
11

Egenkapital

Akøjekapital er forkortet til: "Akøjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	222896.00		
<u>Andre endringer</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	0.00		
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	222896.00		



Innkalling til ORDINÆRT ÅRSMØTE

Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Tid: Torsdag 11. juni 2020, kl 18:00

Sted: Rådhusgata 12, Sandefjord

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2019 -
Budsjett 2020 - Innkomne saker - Valg



Sameiet Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Til sameierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Tid: torsdag 11. juni 2020 - kl. 18.00

Sted: Rådhusgata 12 I Styreleder Dag Bjerkli's leilighet.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

2. Arsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret med resultatregnskap 2019 og budsjett 2020

3.1 Årsregnskap 2019

3.2 Budsjett 2020

4. Godtgjørelse til styret

5. Innsendte forslag

6. Valg

6.1 Valg av et styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlemmer til styret for 1 år

Oslo, 3. juni 2020 Sameiet
Rådhusgata 12

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 11. juni 2020

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2019 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2019, balanse pr. 31.12.2019 og budsjett for 2020 følger vedlagt.

Sak 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2019, som viser et overskudd på Kr. 222.896,- anbefales godkjent.

Sak 3.2. Budsjett for 2020 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 30.000,-

Sak 5: Innsendte forslag

5.1 Saker innsendt av Martin Holt-Nilsen

- Avfall og renovasjon. Hva er status med hvilke tidspunkt for gjennomføring, samt kostnader med fordeling.
- Serviceavtaler for brann, sprinkle og heis. Avtaler medbringes til møte.
- Status overføring av Brannalarm til Brannvesenet. Dokumentasjon medbringes til møte.
- Vurdere elektrisk døråpner til inngangsdøren.
- Oppussing av ytterdøren. Fjerne eksisterende lakk. Påføre ny lakk.
- Vask/regngjøring av fasadene.
- Utvidet belysning av fasadene.
- Rutiner for vindusvask. Informasjon i forkant.
- Generelle rutiner for informasjon fra styret til seksjonseiere.
- Samordning av ulike krav mot selger i forbindelse med overdragelse av seksjoner fra selger v Linnto Eiendom AS.
- Vurdering og evnetuelt valg av nytt styre. Hvilken honorarer er utbetalt fra februar 2019.
- Status på godkjenning av loftleilighetene i 5 etg.
- Info om regler for kortidsutleie iht lover



Styrets innstilling:

- Avfall og renovasjon. Hva er status med hvilke tidspunkt for gjennomføring, samt kostnader med fordeling.

Styret orienterer om status i møtet.

- Serviceavtaler for brann, sprinkle og heis. Avtaler medbringes til møte.

Styret orienterer om avtalene i møtet.

- Status overføring av Brannalarm til Brannvesenet. Dokumentasjon medbringes til møte.

Styret orienterer om status i møtet.

- Vurdere elektrisk døråpner til inngangsdøren.

Saken diskuteres i møtet.

- Oppussing av ytterdøren. Fjerne eksisterende lakk. Påføre ny lakk.

Saken diskuteres i møtet.

- Vask/rengjøring av fasadene.

Ettersom styret for tiden søker å avklare hvorvidt fasaden har et behov for restaurering eller utvidet vedlikehold, foreslås tiltaket å settes på vent til en slik avklaring foreligger. Dersom fremtidige styrer finner at vask/rengjøring av fasadene er ønskelig/nødvendig, hindrer ikke vedtaket fremtidige styrer å treffe slik beslutning.

- Utvidet belysning av fasadene.

Styret mener at det er tilstrekkelig utebelysning, og at tiltaket ikke bør være prioritert i den kommende perioden.

- Rutiner for vindusvask. Informasjon i forkant.

Styret orienterer om rutinene i møtet.

- Generelle rutiner for informasjon fra styret til seksjonseiere.

Saken diskuteres i møtet.

- Samordning av ulike krav mot selger i forbindelse med overdragelse av seksjoner fra selger v Linnto Eiendom AS.

Styret anser det som et ansvar for den enkelte seksjonseier å reise krav mot utbygger som følge av mangler i den enkelte seksjon, og det vil være uheldig dersom styret skal reise slike krav samlet. Dette har blant annet med forholdet



til reklamasjonsregler å gjøre, i tillegg til at den enkelte seksjonseier normalt vil ha tegnet boligkjøperforsikring. Et samlet krav vil dermed føre til unødvendig verdispille som vil kunne påføre seksjonseiere uten mangelfulle seksjoner betydelige merkostnader. Mangler knyttet til fellesarealene skal håndteres av det til enhver tid sittende styret.

- Vurdering og eventuelt valg av nytt styre. Hvilken honorarer er utbetalt fra februar 2019.

Styret orienterer i møtet.

- Status på godkjenning av loftleilighetene i 5 etg.

Styret orienterer om status i møtet.

- Info om regler for korttidsutleie iht lover.

Styret orienterer om reglene i møtet.

5.2 Forslag om vedtektsendring fra styret om korttidsutleie.

Styret foreslår at det tas inn et punkt om korttidsutleie i vedtektenes punkt 2 (4). Den 1. januar 2019 trådte det i kraft en ny bestemmelse om korttidsutleie i eierseksjonsloven som begrenser seksjonseiernes mulighet til å korttidsutleie sin seksjon i mer enn 90 dager årlig. Loven gir mulighet for å begrense retten til korttidsutleie til 60 dager årlig. Styret er enige om at spørsmålet bør reguleres i vedtektene, slik at lovens nye regel fremgår av vedtektene. Styret er imidlertid delt når det kommer til hvor mange dager korttidsutleie skal være tillatt for. Se forslag side 19 og 20

5.3 Forslag om vedtektsendring fra styret vedr. fellesutgiftene

Sameiet har siden stiftelsen krevet inn felleskostnader slik at kostnadene for kabel-tv og internett fordeles likt mellom seksjonseierne, og ikke etter brøken. Styret foreslår at denne fordelingen også tas inn i vedtektene, i punkt 5 (2). Kostnaden for kabel-tv og internett er lik for hver seksjon, og bør derfor ikke fordeles etter brøken. Se forslag side 22.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019 Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Tillitsvalgte

På stiftelsesmøtet 29. januar 2019 fikk styret følgende styresammensetning:

Dag Michael Bjerkli	styreleder	- til 2021
Bjørn Halvorsen	styremedlem	- til 2021
Noushin Niknam	styremedlem	- til 2020
Lars Røttingen	varamedlem	- til 2020

Likestilling

Sameiets styre består av 2 menn og en 1 kvinne. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Profesjonell AS leverer renholdstjenester

Carl C. Fon AS leverer brøyting

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Rådhusgata 12 i Sandefjord kommune med gnr. 172, bnr. 186. Gården er fullverdiforsikret i If Forsikring.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Styret har fokusert på oppstart av sameiet i tråd med de regler i lover og vedtekter som gjelder for sameiet. Det er på denne bakgrunn inngått følgende avtaler

- Avtale om forsikring med IF Forsikring AS
- Serviceavtale sprinkleranlegg med Assemblin
- Avtale om kontroll av brannanlegg med Techlink AS
- Serviceavtale heis med Kone
- Heiskontrollavtale med Heiskontrollen AS
- Brøyteavtale med Carl C. Fon AS
- Avtale med forretningsfører Brækhus Eiendom AS
- Avtale med revisor RSM Norge AS

I tillegg er inngått avtale med Profesjonell AS om trappevask/innvendig vedlikehold og avtale med Telenor om TV og bredbånd.



For øvrig er inngått avtale med Storgata 6 og Jernbanealléen 19 om renovasjon i bakgården, i tråd med beslutning på ekstraordinært årsmøte avholdt 12. september 2019.

For å få opprettet direktetilkobling til brannvesenet har det også vært skiftet låssystem i sameiet, og blir for tiden utarbeidet en O-plan til bruk for brannvesenet ved en eventuell utrykning.

Det har også blitt fjernet et duerede i taket nede ved søppelstasjonen.

Styrets fokus for øvrig har vært på å påbegynne arbeidet med en vedlikeholdsplan for sameiet, med særlig fokus på fasade, tak og vinduer. Dette arbeidet bør videreføres i innværende periode.

Det har ikke vært noen overdragelser i sameiet i 2019. Det er imidlertid en overdragelse så langt i 2020, og det er en seksjon som ligger ute for salg p.t.

Det er ikke utbetalt verken styrehonorar eller andre ytelser til styrets medlemmer i perioden.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 244 325,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Sandefjord, 23. mars 2020

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem



Styrets årsbere...

Name	Date	Name	Date
Halvorsen, Bjørn	2020-03-24	Bjerkli, Dag Michael	2020-03-23

Identification

 Halvorsen, Bjørn

Identification

 Bjerkli, Dag Michael

Name	Date
Niknam, Noushin	2020-03-24

Identification

 Niknam, Noushin



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

8



Årsoppgjør

**Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12
2019**

Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12 Org.nr. 822209912

Dokumentet er elektronisk signert

9



Resultatregnskap 2019

BRÆKHUS

Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	371 457	0	567 000	495 000
Andre leieinntekter	3	54 000	0	0	72 000
Sum driftsinntekter		425 457	0	567 000	567 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader		0	0	22 820	23 000
Revisjonshonorar		0	0	4 233	5 000
Forretningsførerhonorar		30 939	0	43 750	45 000
Forsikringspremier		25 813	0	40 000	35 000
Energikostnader		0	0	12 000	10 000
Kommunale avgifter	4	41 049	0	145 756	86 000
Andre driftskostn. eiendom	5	78 483	0	109 188	131 000
Driftskostnader administrasjon	6	2 014	0	3 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	7	13 112	0	131 650	15 000
Andre kostnader	8	10 139	0	10 000	6 000
Sum driftskostnader		201 550	0	522 397	361 000
Driftsresultat		223 907	0	44 603	206 000
Finansinntekter		1 244	0	0	0
Finanskostnader		2 256	0	0	0
Resultat av finansposter		-1 011	0	0	0
Årsresultat		222 896	0	44 603	206 000

Resultatrapport 2019 for Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Dokumentet er elektronisk signert

10



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2019

Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	9	95 551	0
Kontanter og bankinnskudd	10	148 774	0
Sum omløpsmidler		244 325	0
Sum eiendeler		244 325	0
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Årets resultat		222 896	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 11		222 896	0
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 938	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 492	0
Sum kortsiktig gjeld		21 429	0
Sum gjeld		21 429	0
Sum egenkapital og gjeld		244 325	0

OSLO,
Styret for Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Dag Michael Bjerkli
Styrets leder

Noushin Niknam
Styremedlem

Bjørn Hålvorsen
Styremedlem

Balanserapport 2019 for Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Dokumentet er elektronisk signert

11



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

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

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12 ble stiftet 21.08.2017 og registrert i Brønnøysundregistrene

28.03.2019.

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	350 802	0
Fellesutgifter fakturert	20 655	0
Sum fellesutgifter	371 457	0

Note 3 Leieinntekter

	2019	2018
Kabel TV	54 000	0
Sum andre leieinntekter	54 000	0

Dokumentet er elektronisk signert

12

**Note 4 Kommunale avgifter**

	2019	2018
Avløps-, kloakkavgift	15 861	0
Renovasjonsavgift	13 750	0
Vannavgift	11 438	0
Sum kommunal avgifter	41 049	0

Note 5 Andre driftskostnader

	2019	2018
Annet renhold	13 375	0
Kabel-tv/internett	36 111	0
Matteleie	3 817	0
Skadedyrutryddelse	11 125	0
Snøbrøyting og strøing	1 492	0
Trappevask/renhold	12 564	0
Sum andre driftskostnader eiendom	78 483	0

Note 6 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 463	0
IT kostnader	413	0
Porto	138	0
Sum driftskostnader administrasjon	2 014	0

Note 7 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Heiser	13 112	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	13 112	0

Note 8 Andre kostnader

	2019	2018
Bank og kortgebyr	10 139	0
Sum andre kostnader	10 139	0

Note 9 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	58 475	0
Kundefordringer	58 475	0
Periodisering forsikring	7 375	0
Periodisering heiskostnader	14 225	0
Periodisering kabel TV	15 476	0
Andre kortsiktige fordringer	37 076	0
Sum kortsiktige fordringer	95 551	0

Note 10 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd 6502.07.30387	148 774	0
Sum kontanter og bankinnskudd	148 774	0

Dokumentet er elektronisk signert

13



Note 11 Egenkapital

	2019	2018
Årets resultat	222 896	0
Sum egenkapital 31.12	222 896	0

Note 12 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	1 492	0
Sum annen kortsiktig gjeld	1 492	0

Dokumentet er elektronisk signert

14



Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name	Date	Name	Date
Halvorsen, Bjørn	2020-03-24	Niknam, Noushin	2020-03-24

Identification

 **Halvorsen, Bjørn**

Identification

 **Niknam, Noushin**

Name	Date
Bjerkli, Dag Michael	2020-03-23

Identification

 **Bjerkli, Dag Michael**



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

15



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12s årsregnskap som viser et overskudd på kr 222 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: EMAQ3-Y6NPV-80B58-HB83-D3JYF-YDLJW



Revisors beretning 2019 for Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12



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/revisionsberetninger>.

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. april 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWAQ3-Y6NPV-80B58-HB83-D3JYF-YDLJW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2020-04-02 12:17:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: EWAQ3-Y6NPV-80B58-HB83-D3JYF-YDLJW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

18



VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 12,

(org. nr. 822 209 912)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.januar 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. august 2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 15 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 172, bnr. 186 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- annet

Snr. 1 – 16 har bod i kjeller. Snr. 17 og 18 har bod på loft.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eller



(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eiere eller brukere av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor første etasje. Skilting skal gjennomføres på en estetisk tilfredsstillende måte og i henhold til kommunale bestemmelser.

Næringsseksjonen må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseierne.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker



- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

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. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(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.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 hærverk.

(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 utskifting 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.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger 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.



(3) 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.

(4) 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.

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader med felles avtale om kabel-tv og internett og kostnader fra realsameiet (snøbrøyting mv) skal fordeles likt mellom seksjonene etter antall seksjoner.

~~(1)~~(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg



Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger eventuelt en nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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



7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.



Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



NAVNESEDDEL TIL BRUK PÅ ÅRSMØTE

Medlemmets navn og adresse skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Adresse:

På Sameiermøtet har hvert medlem eller en av medlemmets husstand én stemme. Hvert medlem eller en av medlemmets husstand kan møte med sin egen stemme pluss to fullmakter.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr.i
Eierseksjonssameiet Rådhusgata 12

Jeg kan ikke møte på årsmøte den _____ og gir med dette
..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no