

Innkalling til Årsmøte i Sameiet BA 61.

Tirsdag 29 mars 2022 kl.19.00 i 4. etg. hos Sagen.

Dagsorden:

1. Konstituering.
2. Årsrapport.
3. Regnskap 2021.
4. Budsjett.
5. Valg av regnskapsgodkjenning.
6. Godkjenning av nye vedtekter.
7. Innkomne forslag.
8. Valg.

Kristin Sagen

Audun Lillestølen

Kai Ung

Årsrapport 2021 for Sameiet Bygdøy Allé 61

Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i sameiets eiendom. Sameiet ligger i Frogner bydel i Oslo kommune, Gnr.212, bnr. 49. Org.Nr.971 040 823.

Styret mener at årsregnskapet for 2021 gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Styret har bestått av Kristin Sagen (leder), Audun Lillestølen og Kai Ung.

Styrearbeidet i 2021 har foregått på mail.

Årets resultat er et overskudd på NOK 171 564. Dette er bedre enn budsjettert, da utbedringen av utvendige piper ga mindre kostnad enn forventet.

Styret har hatt en stor og krevende jobb med seksjonering av seksjon 2, som er seksjonert til tre enheter, 2, 11 og 12.

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er ingen ansatte, og vi har derfor ikke noe sykefravær.

Sameiet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiets drift forurensrer ikke det ytre miljø, og vi er positive til likestilling i styret. Dagens styre består av tre medlemmer, hvorav en er kvinne. Styrets leder er kvinne.

Den økonomiske utvikling for 2022 fremgår av sameiets budsjett for 2022.

Oslo, 15 mars 2022.



Kristin Sagen



Audun Lillestølen



Kai Ung

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 61
ORG.NR. 987 631 953, KUNDENR. 3950

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	680 230	678 732	678 732	0
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		680 265	678 732	678 732	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 969	-5 766	-6 000	0
Regnskapsførerhonorar		-21 124	-20 568	-22 000	0
Konsulenthonorar	5	-7 725	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-104 330	0	-300 000	0
Forsikringer		-56 358	-46 715	-48 000	0
Kommunale avgifter	7	-204 702	-202 021	-203 000	0
Energi/fyring		-19 067	-22 319	-23 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-41 115	-40 428	-41 000	0
Andre driftskostnader	8	-16 486	-10 252	-15 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-476 875	-348 068	-658 000	0
DRIFTSRESULTAT		203 390	330 664	20 732	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	102	384	300	0
Finanskostnader	10	-31 928	-43 090	-42 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 826	-42 706	-41 700	0
ÅRSRESULTAT		171 564	287 958	-20 968	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		171 564	287 958		

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 61
ORG.NR. 987 631 953, KUNDENR. 3950


BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 510	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 392	50 696
Andre kortsiktige fordringer	11	72 098	0
Driftskonto OBOS-banken		266 479	270 983
Sparekonto OBOS-banken		47 098	46 996
SUM OMLØPSMIDLER		440 577	368 675
SUM EIENDELER		440 577	368 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-264 329	-435 893
SUM EGENKAPITAL		-264 329	-435 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	687 144	790 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		687 144	790 775
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 844	7 843
Leverandørgjeld		0	5 766
Påløpte renter		0	184
Annen kortsiktig gjeld	14	9 918	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 762	13 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 577	368 675

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.3.2022
Styret i Sameiet Bygdøy Allé 61

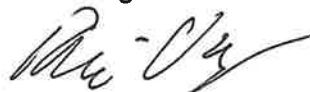
Kristin Sagen



Audun Lillestølen



Kai Ung



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	679 230
Tillegg nye seksjoner	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	680 230

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 969.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 725
SUM KONSULENTHONORAR	-7 725

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

KSK Konstruksjon AS, Piperehabilitering	-90 863
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-90 863
Drift/vedlikehold VVS	-9 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 330

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-140 238
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-62 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-204 702

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-10 166
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 949
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 486

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	102
SUM FINANSINNTEKTER	102

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 838
SUM FINANSKOSTNADER	-31 928

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	77 984
Til gode fra Fortum	-5 886
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 098

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,25 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2019	-162 292	
Nedbetalt tidligere	151 216	
Nedbetalt i år	11 076	

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,45 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-880 696	
Nedbetalt tidligere	100 997	
Nedbetalt i år	92 555	

-687 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-687 144****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gave styremedlem for ekstra innsats	-3 949
Påløpte kostnader fakturaer	-5 969
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 918

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Allé 61

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Allé 61.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TO0A5-Y42W0-WLNS5-1S4F6-XDFUA-2U401

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BYGDØY ALLÉ 61

Disse vedtektene ble enstemmig vedtatt ved årsmøtet 29.03.2022.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy allé 61.

Sameiets organisasjonsnummer er: 987 631 953

Sameiet består av eiendommen gnr 212, bnr 49 i Oslo kommune

Sameiet består av følgende seksjoner:

- Seksjon 1 (næringsseksjon), sameiebrøk 303/2185
- Seksjon 2 (bolig), sameiebrøk 61/2185
- Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk 303/2185
- Seksjon 4 (bolig), sameiebrøk 164/2185
- Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk 303/2185
- Seksjon 6 (bolig), sameiebrøk 164/2185
- Seksjon 7 (bolig), sameiebrøk 519/2185
- Seksjon 8 (bolig), sameiebrøk 164/2185
- Seksjon 10 (bolig), sameiebrøk 124/2185
- Seksjon 11 (bolig), sameiebrøk 41/2185
- Seksjon 12 (bolig), sameiebrøk 39/2185

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men boligseksjoner kan ikke erverves av juridiske personer. Erverver av seksjon skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Eier av seksjon 7 har alene fullt og helt ansvar for både indre og ytre vedlikehold av takterrasse, og har objektivt ansvar for enhver skade som måtte oppstå som følge av takterrassen.

Eier av seksjon 10 har alene fullt og helt ansvar for både indre og ytre vedlikehold av areal ombygget fra tørkeloft, og har objektivt ansvar for enhver skade som måtte oppstå knyttet til det aktuelle arealet.

Eier av seksjon 2 og 12 har alene fullt og helt ansvar for både indre og ytre vedlikehold av areal som benyttes til felles inngangsparti for disse seksjonene.

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Korttidsutleie ut over 60 dager pr kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Reseksjonering, herunder deling av en seksjon til mindre seksjoner krever enstemmig vedtak i årsmøtet.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 2, 11 og 12 betaler NOK 500,- i tillegg til de felleskostnadene som følger av sameiebrøken. Beløpet indeksreguleres.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Seksjon 2, 11 og 12 har likevel til sammen 1 stemme. Flertallet blant disse bestemmer hvordan stemmen skal avgis.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en 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 seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan styrets leder representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. 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.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Budsjett 2022

INNEKTER

Komp. for utbygging	1 035 000
Fellesutgifter	697 230
NETTO DRIFTSINNEKTER	1 732 230

DRIFTSKOSTNADER

Revisjon	-
Forretningsfører	22 000
Konsulenthonorar	-
Drift og vedlikehold	1 200 000
Forsikring	60 000
Kommunale avgifter	210 000
Energi og fyring	25 000
Kabel-TV	41 000
Andre driftsutgifter	18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 576 000

DRIFTSRESULTAT	156 230
-----------------------	----------------

FINANSINNEKT / KOSTNAD

Finansinntekt	50
Finanskostnad	20 000
FINANSRESULTAT	20 050

RESULTAT ETTER FINANS	136 180
------------------------------	----------------
