

FULLMAKT

SAMEIET DÆLENENGGATA 29

Denne fullmakten bes levert i utfylt og underskrevet stand ved fremmøte på det ordinære årsmøte **21. Mars 2018**.

Seksjonseierens navn: _____ Seksjonsnr.: _____

Fullmakt til å stemme på
Mine/våre vegne er gitt til:

Dato

Seksjonseierens sign.

Til sameiere i
Sameiet Dælenenggata 29

20.02.2018

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: onsdag 21. Mars 2018 kl. 18.00

Sted: Hos Ane Norgård Brohaug i 1. etasje

Styret oppfordrer så mange som mulig til å komme på møtet slik at de blir bedre kjent i sameiet sitt.

1. Konstituering

- A. Valg av møteleder
- B. Navnefortegnelser og fullmakter
- C. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
- D. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets årsberetning 2017

3. Regnskap 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen, dvs til konto for egenkapital.

4. Budsjett 2018 til orientering

5. Nye vedtekter – de er korrigert etter ny lov om eierseksjoner

6. Innkommet forslag fra Bjørn Barvik

Utskifting av vinduer

7. Godtgjørelse til styret og revisor.

8. Valg

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C. Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

9. Valg av revisor

10. Dugnad – tidspunkt.

**Etter årsmøte vil det bli holdt beboermøte,
men da kan det ikke gjøres vedtak.**

De seksjonseiere som ikke kan være med på det ordinære årsmøte bes sende inn skriftlig fullmakt. Fullmakten må medbringes av den som gis fullmakt.
Bruk gjerne fullmakten som følger med innkallingen.

Med vennlig hilsen
Sameiet Dælenenggata 29
Styret

Årsberetning 2017

Sameiet Dælenenggata 29

fra 22.03.17 – 21.03.2018.

1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet Dælenenggata 29 har gnr. 227 og bnr. 108, beliggende i Oslo og har et samlet areal på 2031 kvm. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974254549. Med eierseksjoner forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet består av 22 seksjoner, 21 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon med 11 garasjeplasser og boder. Sameiet forurensar ikke det ytre miljø.

2. Tillitsvalgte

Styret

Styreleder:	Randi Stang (innleid)
Styremedlemmer:	Ane Norgård Brohaug Jhon Fredy Flisnes
Varamedlemmer:	Karen Sylte Hammeren Helge Lunder

Randi Stang har vært ansatt styreleder for sameiet.

Valgkomité

Sameiet har ingen valgkomité.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen har i henhold til kontrakt vært utført av Sebra Forvaltning AS. Kontaktperson har vært Ellen Vigdis Baadstø.

Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO
Telefon nummer: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Håkon Sundby hos Flattum & Co AS.

Ansatte.

Sameiet har ansatt styreleder, men ellers kjøpes tjenester etter behov. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet i henhold til lover og regler. Det var ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2016.

Vaktmester Andersen AS er sameiets vaktmester og renholder. Vaktmester holder tilsyn med gården, og utfører forefallende arbeid etter behov. I tillegg har vaktmesteren vært behjelpelig med flere utbedringer.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 78882716. Sameiets forsikring ivaretas av Norwegian Broker AS v/Julie Warming.

Fullverdiforsikren vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Det er ikke meldt inn verdiøkende endringer i 2017.

Ved oppstått skade, ta kontakt med Gjensidiges skadesenter/forretningsfører. Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring har Gjensidige en egenandel på kr. 6 000,-.

Eiendeler og gjeld

Seksjonseierne får tilsendt skjema med opplysning over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld.

3. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og hatt diverse kontakt via mail.

Følgende arbeid har blitt gjort:

- Fått vaktmester til å fjerne tagging på bygget gjentatte ganger.
- Regulert stoppearm på dørpumpen mot bakgården.
- Fått smurt hengsler og lås i inngangsdør
- Bestilling av diverse nøkler.
- Reduserte henting av søppel fra 3 til 2 ganger i uken. Dette var et forsøk, men har fortsatt da det fungerer bra og sameiet sparer ca kr 15.000 pr år. Dessverre kom dette samtidig som Renholdsverket skiftet firma til å hente søppel/restavfall og dette førte med seg opphoping av søppel/restavfall over lengre tid.
- Det ble innhentet flere tilbud på maling av vinduer, verandadører, dørkarmer og treplater/taket ute i 1. Etasje. Malerfirmaet Jens Petter Lunde AS ble engasjert. Det ble vedtatt på siste årsmøte at betaling for malingen skulle betales ekstra av hver seksjonseier. Betalingsoversikt og brev ble sendt med fakturaer fra Sebra Forvaltning AS. Diverse rundskriv ble sendt ut i forbindelse med malerarbeidet og siste rundskriv var bl.a om å passe på at vinduene ikke var malt igjen dvs de måtte holdes åpne etter at de var malt.
- Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om kontroll hvert 4. år av alle leilighetene i forbindelse med brannforebyggende tiltak.
- En leilighet har hatt problemer med ventilasjon og lukt på badet selv etter rensing av ventilene. Etter gjennomgang av hele hans anlegg, ble det tilslutt funnet et lokk og en vernemaske i ventilasjonsrøret på loftet. Da det ble fjerner virket heldigvis alt optimalt.
- Vårdugnad er avholdt.
- HMS – fulgt opp.
- Fulgt opp heiskontrollens kommentarer.
- Gjennomgang av halvårsregnskap.
- Sendt ut diverse rundskriv.
- Fått sveiset dørhengsel på rømningsdøren.

- Leilighet i 1. Etasje har hatt stor lekkasje i stuen etter kraftig regnvær i høst. Lekkasjen er forårsaket av små åpninger under balkongen i etasjen over. Fukt utenfra er ikke en forsikringssak, mens reparasjon av følgeskadene dekkes av sameiets forsikring. Dette gjelder balkonger på skråveggen. Alle leilighetene med veranda på skråveggen ble sjekket om de også hadde lekkasje og det ble funnet fukt i 2. Etasje. Forsikringen reparerer skadene inne i leilighetene og sameiet har engasjert Vaktmester Andersen AS til å tette alle sprekker under alle balkongene på skråveggen.

Salg av seksjoner

Det har ikke vært solgt noen seksjon i 2017.

Det er flere seksjonseiere som har skiftet leietakere.

Parkering

Det er 11 garasjeplasser i byggets garasje og de tilhører 11 av seksjonseierne.

I forbindelse med omsetning av en seksjon med garasjeplass så henvises det til vedtektene.

En garasjeeier har skaffet seg El.bil og egen ladekontakt er etablert. Strøm er koblet direkte fra eget hovedsikringskap som ligger rett over garasjen.

Nøkler og skilt

Nøkler bestilles gjennom styret eller forretningsfører. Skilt til ringeklokke og postkasse ordner seksjonseierne selv.

Postkasseskilt; standard hvit til Sandbergkassen 58 x 94 mm, kan kjøpes flere steder, bl.a hos Jernia i Trondheimsveien 47, eller på nett; skiltservice.no.

Skilt til ringeklokke fås hos Aker Lås og Nøkkel; tlf. 07707.

Det henstilles til alle å ha navneskilt på inngangsdøren sin, her er det fritt fram for skilting.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leiligheter. Seksjonseier har ansvar for at utstyret er til stede og fungerer.

Alle seksjoner fikk i 2012 nye brannslukningsapparater. Det ble også hengt opp apparater i p-kjeller og i bunnen av trappeoppgangen. Alle må sjekke at det er trykk i sine brannslukningsapparater ved å riste på dem og se at manometermåleren står på grønt. Står den på rødt, må apparatet fornyes.

Kabel-TV

Canal Digital er leverandør av kabel-TV til sameiet. Bredbånd og en utvidet digital kanalpakke er inkludert i fellesutgiftene.

Planlagt vedlikehold 2018.

- Kontroll av skorsteiner at det ikke har blitt større riss i pussen, ref. Norconsults rapport
- Kontroll av om omfanget av korrosjon på gjengene til stagene til balkonger ut mot gaten har øket, ref. Norconsults rapport
- Kontroll av om omfanget av korrosjon i skjøtene på rekkverket i svalgangene har blitt større, ref. Norconsults rapport.
- Membranen på takterrassene ut mot gaten må kontrolleres, ref. Norconsults rapport.

4. Regnskapet for 2017.

Årets regnskap med finansinntekter viser et overskudd på kr 54.646,- mot budsjettet kr 4.331,-. Beløpet føres mot egenkapitalkontoen som økes til kr 346.040,-.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har ingen låneopptak.

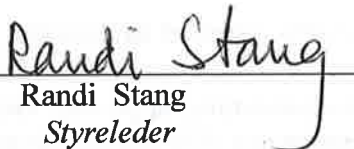
5. Budsjett for 2018.

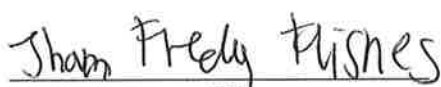
Regnskapsfører har i samarbeid med styret satt opp forventede inntekter og utgifter for 2018. Fellesutgiftene og parkeringsavgiften økes med indeks 1,3 % i 2018.

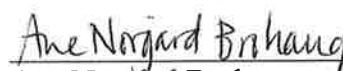
6. Likestilling

Selskapet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning. Styrets leder er kvinne. Styremedlemmene består av 1 mann og 2 kvinner.

Oslo 19.02.2018


Randi Stang
Styreleder


Jhon Fredy Flisnes
Styremedlem


Ane Norgård Brohaug
Styremedlem

SAMEIET DÆLENGGATA 29

2017

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter:				
Fellesutgifter		493 256	493 024	493 056
Parkering og garasje		17 700	16 531	16 500
Kabel-TV, bredbånd, internett		127 008	127 000	127 008
Sum inntekter		637 964	636 555	636 564
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	57 050	51 345	51 345
Driftskostnader	2	316 188	334 700	317 439
Vedlikeholdskostnader	3	64 380	99 000	131 322
Honorarer	4	65 692	51 280	49 303
Forsikringer	5	75 280	75 000	72 264
Andre kostnader	6	13 731	21 450	18 636
Tap på fordringer		1 018	0	0
Sum kostnader		593 339	632 775	640 309
Driftsresultat		44 625	3 780	-3 745
Finansinntekter	7	10 021	7 000	8 076
Sum finansinnt.- og kostnader		10 021	7 000	8 076
Resultat		54 646	10 780	4 331

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		5 034	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 018
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	62 557	156 189
Bank	9	364 684	326 165
Sum omløpsmidler		432 275	483 373
Sum eiendeler		432 275	483 373
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		346 040	291 394
Sum egenkapital	10	346 040	291 394
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	67 011	176 086
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 606	14 028
Annen kortsiktig gjeld		618	1 865
Sum kortsiktig gjeld		86 235	191 979
Sum gjeld og egenkapital		432 275	483 373
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		432 275	483 373
Kortsiktig gjeld		86 235	191 979
Sum Arbeidskapital		346 040	291 394

OSLO,
STYRET FOR SAMEIET DÆLENGGATA 29

19/2-18

Randi Stang
Randi Ramm Stang/s/
Styreleder

Ane Norgård Brohaug
Ane Norgård Brohaug/s/
Styremedlem

Jhon Fredy Flisnes
Jhon Fredy Myrvoll Flisnes/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og notecopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

INNLEDNING

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Godtgj. til styre	50 000
Sum lønnskostnader	57 050

Note 2 Driftskostnader

Containerleie	3 699
Kabel- TV, Bredbånd	130 939
Kjøp inventar/utstyr	531
Nettleie og strøm	16 713
Renhold	35 629
Renovasjon, vann, avløp mv.	106 500
Vaktmestertjenester	22 177
Sum driftskostnader	316 188

Note 3 Vedlikeholdskostnader

Friskluftanlegg	5 813
Rep./vedlikehold bygninger*	22 009
Rep/vedlikehold garasje; vask og feiing	7 100
Vedl.brannvernanlegg	2 051
Vedlikehold heisanlegg	28 658
Vedlikehold uteanlegg; tilb.bet. vaktmester pga for mye bet. 2016	-1 250
Sum vedlikeholdskostnader	64 380
* Spesifisering av vedlikeholds kostnader	
Vaktmester: maling og flekking av trapperom	2 874
Fjering av graffiti	9 666
Sveising av dør i rømningstrapp	2 463
Nøkler, til styret og håndverkere	998
<u>Maling</u>	<u>6 008</u>
Sum	22 009
Innbetaling ifm. vedlikehold/målerarbeid	260 002
Utbetaling ifm. vedlikehold/målerarbeid	266 010

Note 4 Honorarer

Andre honorarer	7 548
Konsulenthonorar; Oslo Prosjektadm. vedr. lekkasje og el-bil	13 089
Regnskapshonorar	36 330
Revisjonshonorar	8 725
Sum honorarer	65 692

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
 Revisor for sameiet er Revisorfirmaet Flattum & Co..
 Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 5 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	6 000
Forsikringspremier	69 280
Sum forsikring	75 280

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78882716.
 Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 9 457 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.

Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 760
Diverse kostnader	314
Heis-/alarmtelefon	2 064
Kontingenter	950
Porto/kopiering/utsendelser	2 845
Styre- og bedriftsfor.møter	54
Årsmøte	3 744
Sum andre kostnader	13 731

Note 7 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	152
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 457
Andre renteinntekter	412
Sum finansinntekter	10 021

Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Brannvernanslegg 2018	10 254
Bredbånd 2018	15 688
Kabel-TV 2018	36 615
Sum andre kortsiktige fordringer	62 557

Note 9 Bankinnskudd

HB 8397.10.15481-	337 875
Høyrente 8397.10.72728	26 788
Skattetrekkskonto	21
Sum bankinnskudd	364 684

Note 10 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	291 394	54 646	346 040
Sum egenkapital	291 394	54 646	346 040

Note 11 Leverandørgjeld

Oslo Prosjektadm.	10 125
Hafslund Strøm	3 613
Sebra Forvaltning	970
Telenor	52 303
Sum leverandørgjeld	67 011

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter:			
Fellesutgifter	499 433	493 256	493 024
Parkering og garasje	16 746	17 700	16 531
Kabel-TV, bredbånd, internett	133 390	127 008	127 000
Sum inntekter	649 569	637 964	636 555
Kostnader:			
Lønnskostnader	51 345	57 050	51 345
Driftskostnader	351 407	316 188	334 700
Vedlikeholdskostnader	99 600	64 380	99 000
Honorarer	52 188	65 692	51 280
Forsikringer	71 270	75 280	75 000
Andre kostnader	21 450	13 731	21 450
Tap på fordringer	0	1 018	0
Sum kostnader	647 260	593 339	632 775
Driftsresultat	2 309	44 625	3 780
Finansinntekter	7 000	10 021	7 000
Sum finansinnt.- og kostnader	7 000	10 021	7 000
Resultat	9 309	54 646	10 780

Til årsmøtet i Sameiet Dælenggata 29

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dælenggata 29 som viser et overskudd på kr 54.646. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultat 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, 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 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>.

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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

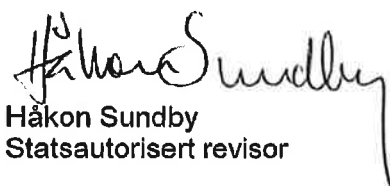
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 28. februar 2018

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER FOR SAMEIET DÆLENENGGATEN 29

Vedtatt i sameiermøte den, 01.04.08 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31,
korrigert 05.04.2014, korrigert § 4 med tillegg 25.03.15.
Korrigert 21.03.2018 i henhold til ny Lov om eierseksjoner

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er «SAMEIET DÆLENENGGATA 29», orgnr: 974 254 549. Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon (Næring), totalt 22 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 30.12.1987

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.227 bnr. 108 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Leietaker av bruksenhet må meldes styret og forretningsfører. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 3 PARKERING

Seksjon 1 består av 11 garasjeplasser, samt boder. Garasjeplass medfølger leiligheten ved salg. Det er ikke mulig å selge garasjeplass eksternt, men det er mulig å selge plassen internt i gården såfremt følgende forhåndsregler er avklart:

1. Kjøper kan ikke eie garasjeplass fra før.
2. Bodplass knyttet til garasjeplass byttes mot kjøpers bod

Internt salg av garasjeplass må avklares med styret på forhånd.

Det er seksjonseiers plikt å sørge for at tinglysing av hjemmel til ideell andel av seksjon er ivaretatt, slik at det oppnås rettsvern for eierparten.

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler en forholdsmessig del av felleskostnadene for dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§ 4 FELLESKOSTNADER

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. Som slik nytte regnes tilgang på parkeringsplass ihht. § 3.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes 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.

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

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 10.000 til dekning av felleskostnadene. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt. Innehaveren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngår.

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, for eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger ref dette punkt. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ominnredningsarbeider som påvirker bærekonstruksjon må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning arbeid kan medføre fare/svekkelse av eiendommen, eller berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Balkonger

Den eier som har bruksrett til en balkong, har ansvaret for vedlikehold av den indre bruksflate av denne. Kostnader med slikt vedlikehold er særutgifter for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongens funksjon som bruksareal for eieren.

Vedlikeholdet består bl.a av:

- Opprensing under lemmer eller lign på balkongen/terrassen
- Opprensing av sluk og annet avrenningssted på balkongen/terrassen
- Vedlikehold av lemmene og fornying av disse hvis det går råde i dem.
- Fornyning av deler av innretningen, eks maling av balkongens og terrassens innside.
- Ansvar for egne installasjoner på balkongen/terrassen for å unngå tiltak som kan skade membranen.
- Snømåking av balkongen slik at det ikke ligger snø inntil husveggen.

Sameiet har kun ansvaret for ytre vedlikehold av balkongene. Hvis det er skade på fasaden så er det sameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ettersyn m.m.

Den seksjonseier gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Skade/erstatning

Hvis en seksjonseier eller dennes leietaker påfører sameiet urimelig stor slitasje eller skade (for eksempel ved flytting) skal styret sørge for at den aktuelle seksjonseier blir stilt økonomisk ansvarlig for dette. Sameiet har panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes vedlikeholdsplikt ref pkt 5. 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 bruksenheterne 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 bruksenheten 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 1. og 2. ledd i pkt 6 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. 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.

§ 7

SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter paragraf 5 skal erstatte tap dette medfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredje person som seksjonseieren har valgt å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikehold har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter paragraf 6, første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

§ 8

SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt jfr. Eierseksjonsloven § 33 skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes hindringer også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 9 PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN, 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.

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.

§ 10 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Av sameiets årlige overskudd pålegges styret å avsette inntil 100 % og minimum 50 % til ekstraordinært vedlikehold. Midlene skal plasseres på egen egenkapitalkonto, og skal benyttes til ekstraordinære, større vedlikeholdsoppgaver. Midlene skal ikke inngå i sameiets årlige driftsbudsjett.

§ 12 ÅRSMØTET

Møterett og møteplikt

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Deltakere på årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Innkalling til ordinært årsmøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Om årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede 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 på møtet.

Årsmøtets kompetanse - flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) 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.
- e) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere

- 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.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen, jfr. pkt. c, 3. ledd foran.

Ugildhet

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesser 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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært 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. Styret skal sørge for at det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker og forslag som vil bli behandlet.

§ 13 STYRET

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 vara-medlemmer.

Styre- og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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 alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også taes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutning eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Ugildhet for styremedlem

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.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne 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.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 14

FORRETNINGSFØRSEL

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsfører 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.

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

§ 15

REGNSKAP OG REVISJON

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Plikt til å ha revisor

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 16

IKRAFTTREDELSE

Disse vedtektene trer i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

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

Fra: Bjørn Barvik bjkrb@online.no
Emne: Re: Sak til styret/årsmøte
Dato: 17. februar 2018 kl. 19.07



Hei

Litt usikker på hva vi skal skrive, da dette vel er en vedlikeholdssak for styret. Vi kan bare konstatere at vi har oppdaga lekkasje i to av våre vinduer, og at dette bør utbedres før det blir skader på bygget. Sender deg bilder i egen e-post. De kan suppleres. Vi kan også gjerne snakkes nærmere om presentasjon av saken for årsmøtet.

Vi vil foreslå følgende vedtak:

1. Styret får gjennomført en vurdering av alle skråvinduene i 6 etg.
2. Der det blir konstatert lekkasje, eller fare for lekkasje, skiftes vinduene ut. Dersom det viser seg at mange bør skiftes ut, bør styret vurdere om det lønner seg å skifte ut alle skråvinduene i 6. etg samtidig.

Hilsen

Bjørn og Ingunn

Fra: **Bjørn Barvik** bjkrb@online.no 
Emne: Bilder av vindu
Dato: 17. februar 2018 kl. 22.38

BD





