Innkalling til ordinært årsmøte i

Sameiet Vidars gate 10 (o.nr. 991 248 374)

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte
onsdag 19. mars 2014 kl. 1800.
Møtet vil bli avholdt i vaskerommet i Vidars gate 10, 0452 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   1.1. Valg av møteleder.
   Møtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet ønsker valg av møteleder.
   (Møteleder påser at protokoll føres.)
   1.2. Registrering av sameiere og fullmakter.
   1.3. Valg av deltaker til å medundertegne protokollen.
   1.4. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.

2. **Styrets årsberetning for 2013**

3. **Årsoppgjør 2013 og revisors beretning**

4. **Godtgjørelser**
   4.1. Styret
   Styrehonorar for perioden 2013/14.
   Styrets forslag til vedtak:
   Samlet styrehonorar for perioden 2013/14 settes til NOK 60.000,-.

   4.2. Revisor
   Styrets forslag til vedtak:
   Revisor godtgjøres etter regning.

5. **Budsjett 2014 og budsjettrelaterte saker**
   5.1. Planlagt vedlikehold
   Styret vil orientere.

   5.2. Budsjett 2014
   Styrets forslag til vedtak:
   Budsjettet tas til etterretning.

6. **Forslag**
   6.1. Bruk av bakgården.
   6.2. Endring av vedtektenes § 7 (om styret).
   6.3. Ekstraordinære nedbetalinger av lån, og innbetaling av spesifiserte felleskostnader.

   Forslagene er tatt inn bakerst i heftet.

RKS
TLH BO

7. **Valg**

7.1. Nytt styre med varamedlemmer

Styreleder og ett styremedlem er på valg sammen med begge varamedlemmene.

Forslag fra Valgkomitéen:

- Styreleder for to eventuelt ett år : Erlend Seilskjær
- Styremedlem for to år : Hanne Vala
- Varamedlem for ett år : Minna E. Fors
- Varamedlem for ett år : Fredrik Luihn

7.2. Valgkomité

Valgkomitéens forslag: Annar Vikhammer og Agnete Porter Kjær.

Sameiere kan representeres ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.
Fullmaktsskjema/møteseddel er vedlagt innkallingen.

Etter møtet vil det bli avholdt et kort beboermøte. På beboermøtet er det mulig å ta opp andre saker enn de som behandles over.

Oslo, 26. februar 2014

Styret i Sameiet Vidars gate 10

Tom Bang-Olsen	Preben Kjær Thorstensen	Thea L. Hille
Styreleder		

Forslag 6.1. Bruk av bakgården

Ovenstad foreslo 21. oktober 2013 overfor styret en del tiltak og økt utnyttelse av bakgården, bl.a. innkjøp av partytelt, klappstoler/-bord, belysning og varmelamper, og at styret utarbeidet regler for bruken av utstyret og bakgården, inkl. til "lukkede arrangement".

Styret ba Hagegruppa om en vurdering av Ovenstads forslag, og har mottatt Hagegruppas innstilling, som **sumarisk** innebærer:

1. Den er positiv til noe oppgradering av bakgården, men mener forslagene går for langt.
2. Stiller seg skeptiske til innkjøp av partytelt, lys, varme o.l. både av hensyn til støy og av sikkerhetsgrunner.
3. Hagegruppa anslår at over 80% av soverommene vender mot bakgården, og minner om at det var utelukket å montere balkonger mot bakgården, bl.a. pga. støy.
4. Anser ikke "*lukkede arrangementer*" som positivt. Anser at bruk av bakgården bør være åpen for alle beoere selvom andre bruker den samtidig.
5. Hagegruppa oppsummerer, som Ovenstad, at bakgården har et stort potensialet.

Styret fremmer forslagene for årsmøtet med styrets innstilling om at styret utarbeider retningslinjer for bruk av bakgården i samråd og samsvar med Hagegruppas innstilling og innenfor rammen av gjeldende Ordensregler vedtatt av styret 19. juni 2013. I denne sammenheng bør også plassering og bruk av en trampoline vurderes.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende **forslag til vedtak:**

Styret utarbeider retningslinjer for bruk av bakgården, inkludert plassering og bruk av én trampoline, som er i samsvar med Hagegruppas innstilling og innenfor rammen av gjeldende ordensregler for Sameiet, jf ordensregler vedtatt av styret 19. juni 2013.

PUS

TLH BO

Forslag 6.2. Endring av vedtektenes § 7 (om styret)

Styret foreslår å endre vedtektene (se § 7) slik at styreleder velges for ett år om gangen i motsetning til dagens bestemmelser som forutsetter at alle styremedlemmene velges for to år med mindre sameierene vedtar noe annet, f.eks. i årsmøtet.

Styrets forslag fremgår av markeringene under (se uthevet skrift og under-/overstrekning):

"§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder ***er ett år, mens den for ~~og~~*** de øvrige styremedlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen."

Siden forslaget gjelder en vedtektsendring må det besluttes av sameiermøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer for å bli vedtatt. Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.

På denne bakgrunn foreslår styret at Sameiets vedtekter § 7 skal lyde:

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens den for de øvrige styremedlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Forslag til vedtak:
Godkjennes.

BKT
TLH BO

Forslag 6.3. Ekstraordinære nedbetalinger av lån, og innbetaling av spesifiserte felles-kostnader

Styrets hovedoppgave å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (Vidars gate 10) i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Når det gjelder vedlikehold, så legger styret til grunn at den økonomiske belastningen av vedlikeholdstiltak for sameierne (altså felleskostnadene, eller mao. den såkalte "*husleien*") skal holdes så jevn som mulig for å unngå økonomiske overraskelser for sameierne, og for å unngå urimelig fordeling av kostnadene mellom ulike sameiere over tid.

På bakgrunn av Sameiets økonomi, langsiktige vedlikeholdsplaner og ovennevnte fordelings-prinsipp tilknyttet vedlikeholdskostnader ser styret det som hensiktsmessig å be årsmøtet om fullmakt til å vurdere nedbetaling av Sameiets lån (nr. 5081.82.31668) hos DNB Bank ASA ("**DNB Lånet**") før ordinært forfall 25.10.2017. Samtidig foreslås spesifiserte felleskostnader søkes opprettholdt dagens nivå frem til årsmøtet 2018.

Slik det fremgår av årsregnskapet hadde Sameiet pr. 31. desember 2013 kr. 568.691,- innestående på særvilkår (to fastrenteinnskudd hos DNB), mens DNB Lånets saldo var kr. 563.354,-. Av sistenevnte beløp er kr. 150.000,- satt av i samsvar med Sameiets vedtekters krav til vedlikeholdsfond (se note 16 til årsregnskapet og vedtektenes § 5).

Ved forfall medio februar 2014 ble begge fastrenteinnskuddene og akkumulerte renter (totalt ca. kr. 570.000,-) flyttet til en nyopprettet plasseringskonto hos DNB. På samme tidspunkt var lånesaldoen ca. kr. 527.000,-. Avdragene forfaller mot sluttet av januar, april, juli og oktober, og er hvert på ca. kr. 36.750,-, mao. ca. kr. 147.000,- i året. Ved nedbetaling iht låneavtalen er siste avdrag 25.10.2017. DNB Lånet er et usikret serielån, og renten er p.t. 5,45%. Rente-kostnaden i 2014 er budsjettert til kr. 30.000,-. Slik det fremgår av årsregnskapet (se under Resultat - inntekter) har styret budsjettert den spesifiserte delen av felleskostnadene til kr. 177.000,- for 2014. (Regnskapet for 2013 og 2012 viser hhv kr. 185.004,- og kr. 202.476,-. Dette pga fallende rentekostnad totalt sett.)

Plasseringskontoen har generelt bedre vilkår enn fastrenteinnskudd. For beløp fra kr. 100.000,- til kr. 500.000,- er renten p.t. 2,60 %, mens for beløp fra kr. 500.000,- (og til kr. 20 mill) er den p.t. kr. 2,80%. Plasseringskontoen innebærer også 12 gebyrfrie uttak i året. Dette i motsetning til DNBs tilbud tilknyttet fastrenteinnskudd. Bindingstiden er 12 måneder, og renten er 2,55% for beløp mellom kr. 25.000,- og kr. 25. mill. Uttak før forfall har et betydelig gebyr.

Ved å benytte inntil kr. 420.000,- i ekstraordinær nedbetaling av DNB Lånet vil Sameiet oppnå en besparelse. (Beløpet utgjør differensen mellom innestående på plasseringskontoen (kr. 570.000,-) og minsteavsetningen til vedlikeholdsfond (kr. 150.000,-)).

Styret har som internt styringsverktøy utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan, som bl.a. innebærer vurdering av utskifting av tak, overlys i trapperommene samt mulig isolering av loftsgulvet. Slike omfattende arbeider/oppgraderinger av Sameiets eiendom vil mest sannsynlig kreve låneopptak og følgelig sameiermøtets samtykke. Vedlikeholdsbehovet må vurderes nærmere av det til enhver tid sittende styret. Det sittende styret vurderer at årsmøtet 2018 vil være rett tidspunkt for sameierne til å ta standpunkt med mindre noe uforutsett skulle oppstå.

TLH BO

Sameiet Vidars gate 10 – Innkalling til ordinært årsmøte 19. mars 2014

For å unngå betydelig økning i felleskostnadene (mao. "*husleien*"), ser det sittende styret det som ønskelig at den spesifiserte delen opprettholdes omtrent på sitt nåværende nivå. Altså som om DNB Lånet hadde blitt innfridd ultimo oktober 2017 i samsvar med dagens nedbetalingsplan. Dette innebærer at selvom det foretas ekstraordinær(e) nedbetaling(er), så opprettholdes den spesifiserte delen av felleskostnadene på et nivå som tilsvarende ordinære nedbetalinger, men uansett minimum kr. 150.000,- pr. år. Ved ekstraordinære nedbetalinger og/eller tidlig innfrielse av DNB Lånet vil Sameiet således kunne bygge opp egenkapital til å delfinansiere mer omfattende vedlikeholdsarbeider og/eller oppgraderinger (påkostninger) av eiendommen.

Styret ser det som hensiktsmessig at den spesifiserte andelen av felleskostnadene forsøkes opprettholdt på dagens nivå frem til årsmøtet 2018. Dette innebærer at styret bl.a. må ta hensyn til prisutviklingen i perioden. Forslaget innebærer ikke noen innskrenkning i styrets plikt og rett til selvstendig å vurdere sine oppgaver iht. det til enhver tid gjeldende reglverk (inkl. lover og forskrifter samt Sameiets vedtekter). Det forutsettes følgelig at det til enhver tid sittende styret finner det forsvarlig å opprettholde dagens nivå på den spesifiserte andel av felleskostnadene. Styret understreker at den største andelen av felleskostnadene ("*husleien*") er den **u**spesifiserte andel (mao. *ikke øremerkede midler*). Dette betyr at den **u**spesifiserte andelen av felleskostnadene **ikke** berøres av styrets forslag.

Styrets forslaget innebærer at mellom kr. 150.000,- og kr. 177.000,- (basert på dagens kostnadsnivå) "*øremerkes*" (spesifiseres) enten til betaling av avdrag og renter, og/eller avsetning til vedlikehold og påkostninger frem til årsmøtet 2018. Dette betyr at spesifiserte felleskostnader forsøkes opprettholdt på dagens nivå under hensyn til prisutviklingen og forutsetning av at det til enhver tid sittende styret finner det forsvarlig utfra en samlet vurdering av Sameiets samlede plikter og rettigheter.

På denne bakgrunn fremmer styret følgende **forslag til vedtak:**

1. *Sameiets lån (lånenr. 5081.82.31668) hos DNB Bank ASA ("**DNB Lånet**") vurderes helt eller delvis nedbetalt før ordinært forfall 25.10.2017.*

2. *Styret ved signatur berettigede personer, gis fullmakt til å foreta ekstraordinære nedbetalinger og/eller innfri DNB Lånet før ordinært forfall, og ellers foreta seg hva som måtte være nødvendig eller anses hensiktsmessig for å gjennomføre vedtaket over.*

3. *Innbetaling av Sameiets spesifiserte felleskostnader søkes opprettholdt på dagens nivå for perioden frem til årsmøtet 2018 under hensyn til prisutviklingen og under forutsetning av at det til enhver tid sittende styret finner det forsvarlig utfra en samlet vurdering av Sameiets plikter og rettigheter.*

RK
TLH BO

Sameiet Vidars gate 10
ÅRSBERETNING FOR 2013

1. Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

1.1. Styret:

Leder:	Tom Bang-Olsen
Styremedlem:	Thea L. Hille
Styremedlem:	Preben Kjær Thorstensen

1.2. Varamedlemmer til styret:

1. Varamedlem:	Fredrik Luihn
2. Varamedlem:	Minna E. Fors

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet ligger i bydel 2 St.Hanshaugen i Oslo og har gårds- og bruksnr. (gnr 217/bnr 455) med adresse:

Vidars gate 10 A, B og C, 0452 Oslo

Sameiet består av 31 seksjoner, fordelt på en bygning.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 991 248 374.

3.1. Styret

Styret kan treffes på telefon og email. Informasjon om telefonnumre og mailadresser henger på oppslagstavlene, men fremgår også av Sameiets hjemmeside.

TLH BO

Sameiet har en hjemmeside med relevant informasjon: www.vidarsgate10.no.

Fellesmail til styremedlemmer er styret@vidarsgate10.no

Det tilstrebes likestilling ved valg til styret. Sameiet har ingen ansatte, bortsett fra en timebasert vaktmester (se pkt. 3.2 under).

3.2. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjeneste ble reetablert mars 2013.

Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til fellesarealene, herunder plenklipping, fjerning av istapper og enkle vedlikeholdsoppgaver. Forøvrig benyttes det innkjøpte tjenester etter behov.

3.3. Fjernvarme

Sameiet har avtale med Hafslund Varme AS ("**Hafslund**") om levering av fjernvarme til oppvarming og varmtvann. Sameiets kundenummer hos Hafslund er 2001120.

3.4. Renholdstjenester og forurensning

Renholdsservice

Sameiet har avtale om renholdstjeneste med B.Clean AS. Rengjøringen skjer hver torsdag i oppganger, mens Vaskerommet rengjøres annen hver uke.

Renovasjonsetaten i Oslo Kommune

http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

Kildesortering er innført restavfall, plast og mat tømmes tre ganger i uken, mandag, onsdag og fredag, mens papir tømmes hver tirsdag.

Ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet utover hva som følger naturlig av virksomhetens art.

3.5. Kabel-tv m.m.

Sameiet har avtale med Get som leverer digitale kabel-tv tjenester. Det ble lagt om fra analoge til digitale tjenester fra 1. november med muligheter for tilleggstjenester for bredbånd, telefoni og tv, som i så fall er for sameiers egen regning.

Get kundesenter Telefon: 02123. Forøvrig henvises til www.get.no/kundeservice.

3.6. Nøkler og skilt

Systemnøkler til inngangsdør og leilighet, må bestilles skriftlig av sameier (ikke leieboer) hos styret. Det samme gjelder navnskilt til port-telefonen og postkasser.

Ved nøkkelbestilling (send gjerne en epost til styret@vidarsgate10.no), oppgis:

RH BO

Navn på sameier(e),
Oppgang, etasje og side (høyre, venstre), og
Nummer og bokstaver som står på nøkkelen.

3.7. Vaskeri

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til gjeldende regler (se oppslag i vaskekjelleren og sameiets hjemmeside).

3.8. Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det fastsatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte sameiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret i sin leilighet. Et tilsvarende ansvar har Sameiets styre innen fellesområder.

Det ble i 2006 installert et sentralt brannvarslingsanlegg med detektorer i alle leiligheter som er koblet til en fellessentral.

Alle dører skal ha dørpumper. Branndørene på fellesarealene har fått dette. Alle leiligheter fikk også montert dørpumper i 2009.

- Firmaet Schneider Electric utfører årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.
- I 2013 har det blitt utplassert ti (10) nye brannslukningsapparater på fellesarealene. Det er nå 16 stk 6 kg pulverapparter fordelt på loft, trapperom, kjeller og søppelrom.
- I løpet av 2009 fikk alle leiligheter:
  - ✓ 1 stk 6 kg brannslokningsapparat.
  - ✓ 2 stk røykvarsler.
  - ✓ 1 stk brannteppe.
  - ✓ HUSK at alt gammelt utstyr skal leveres tilbake.
  - ✓ Røykdetektor og brannslukker og brannteppe eies av Sameiet Vidars gate 10 og skal forbli i leiligheten ved salg og evt skifte av utleier.

Sameier (eier av seksjonen/leiligheten) har plikt til å påse at utstyret behandles forskriftsmessig og ikke fjernes ved flytting fra seksjonen. Tap eller skade på utstyret må straks meldes styret. Det vil bli reparert eller erstattet for sameiers regning.

3.9. Rehabilitering, større vedlikehold, aktiviteter

<u>2013</u>:
Det ble montert 16 balkonger på byggets gatefasade. Plan- og bygningsetaten ("PBE") har utstedt ferdigattest datert 27. juni 2013.

Byggets tre trapperom (oppganger) ble pusset opp.

TLH BO

"Kabel-tv"-anlegget ble oppgradert fra analoge til digitaletjenester (se pkt. 3.4 over).
Isolering av vannrør i kjeller.

Nytt callinganlegg i oppgang A, inkludert nye dørtelefoner i hver av oppgangens leilighter.

Ettersyn og vedlikehold av tak, bl.a. slemming av piper og malin av beslag.

2012:
Kontrakt av 18. juni 2012 om montering av balkonger på byggets gatefasade ble inngått av styret på vegne av eierne av de 20 leilighetene som ønsket balkong. I forbindelse med PBEs behandling av byggesøknaden ble antallet balkonger redusert til 16. PBE hadde ved årsskiftet ikke ferdigbehandlet søknaden.

Det ble gjennomført en enkel tilstandsvurdering (såkalt "Trinn 1" iht Husbankens regler) av bygget og dets fellesarealet i samsvar med Husbankens regler for refusjon.

Sameiets nettside www.vidarsgate10.no ble reetablert og oppdatert mot slutten av året.

2011:
Medio juni gjennomført omlegging av sentralfyringen fra oljefyring til fjernvarme. Varmtvannet ble tilkoplet fjernvarmeanlegget fra vanlig oppvarming med bruk av elektrisitet.

2010:
Styret arbeidet med forberedelser av omlegging til fjernvarme.

2009:
Installasjon av to (2) røykvarslere i hver leilighet + et brannslokningsapparat

Navning og tømming av boder som ikke er i bruk.

2008:
Ferdigstillelse av fase 2, bakgårdfaseoppussing, riving av brannbalkonger, og oppussing av bakgårdsfasade.

Branndører montert i alle fellesrom, tømming av fellesareal, og oppstart av reparasjon av lekkasje fra loftsvinduer og overlystak i oppganger.

2007
Tilkoblet OBFs styreportal for elektronisk godkjenning av regninger og lagring av dokumentasjon.

Oppretting av hjemmeside for informasjon til sameiere og beboere: www.vidarsgate10.no.

Fase 2, bakgårdfaseoppussing, riving av brannbalkonger, og oppussing av bakgårdsfasade.

Oppussing av sykkelbod m sykkelstativ, og tømming av fellesarealer.

2006:

Fase 1 Bakgårdsfasadeoppussing, og montering av sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

2005:

Utredning og avgjørelse for oppussing av bakgårdsfasade.

RVE
TLH BO

2003:

Port-telefoner montert. Utskiftning metallplater på kortvegg mot Vidarsgt. 8.

Oljetank trykktestet og reparert.

Vinduer

1994:

Elektrisk anlegg.

3.10. Helse, miljø og sikkerhet (HMS) – Internkontroll

Forskrift av 06.12.1996 om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) trådte i kraft 1. januar 1997. Forskriften inneholder bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Vidars gate 10, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap, som et minimum, ha internkontrollsystem tilknyttet brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

4. Forsikringer

Styret innhentet tilbud på forsikringer for 2014. Noe som medførte skifte av forsikringsselskap og noe lavere premie enn for 2013.

Fra 1. januar 2014 er bygget forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA ("**Gjensidige**") (forsikringsnummeret er 82795340).

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden. Gjensidige har døgnbemannet alarmtefefon 03100. Se forøvrig Sameiets hjemmeside (www.vidarsgate10.no) for ytterligere opplysninger og alternative innmeldinger av skade.

Innboforsikring inngår **ikke** i Sameiets nevnte forsikring. Den enkelte sameier og beboer må derfor selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

PKS
TLH BO

5. Overdragelser av seksjoner

Det ble i 2013 gjennomført overdragelse av fem seksjoner (seksjonsnr. 6, 13, 23, 26, 28).

6. Styrets arbeid

Følgende oppgaver hører inn under styrets arbeid: (a) økonomi og administrasjon, (b) informasjon, rådgivning og bistand til sameiere og beboere, (c) vedlikehold av bygningsmassen, (d) forvaltning av fellesarealene, (e) helse, miljø og sikkerhet (HMS), og myndighetskontakt.

Styret har avholdt 13 styremøter i 2013, og behandlet 97 saker. Den mest omfattende saken har vært arbeid tilknyttet montering av balkonger (se pkt. 3.8 over).

7. Bemerkninger til årsregnskapet for 2013

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Driftsinntektene i 2013 var totalt på kr.1.262.872,-.

Driftskostnadene i 2013 var totalt på kr. 1.359.445,-.

Resultatet av driften for 2013, inklusive finansinntekter og finanskostnader ga et underskudd på kr. 118 153,-.

Styret foreslår at årets underskudd delvis dekkes av opptjent egenkapital og det overskytende fremføres som udekket tap.

Sameiet har negativ bokført egenkapital på kr. 46 862,-, men har satt av kr. 150.000,- til vedlikehold. Styret anser at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Styret anser at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å ivareta eiendommens verdi og tilstand. Det legges opp til vedlikehold på samme nivå i 2014.

8. Kostnadsutvikling for 2014

8.1. Inntekts og kostnadsoverslag

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2014. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet overskudd på kr. 4.146,- som planlegges delvis overført egenkapital. Etter avdrag på lån antas det bli en negativ endring i disponible midler på kr. 142.854,-.

Styret anser at sameiets økonomi er tilfredsstillende med en god likviditet.

TLH BO

8.2. Sameiets lån

Per 31.12.2013 hadde sameiet lån, stort kr. 563.354,- i DNB.

8.3. Forsikringer

Prisen på forsikringer reguleres i utgangspunktet etter endringer i byggeprisindeksen, og på bakgrunn av Sameiets skadestatistikk. Det er derfor viktig å forebygge skader, f.eks. kan vannskader på bad forebygges ved regelmessig rensing av sluk/avløp.

Oslo, den 26.02.2014

I styret for Sameiet Vidars gate 10

Preben Kjær Thorstensen	Tom Bang-Olsen	Thea L. Hille
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Årsregnskap 2013 - Resultat

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Inntekter					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	1 077 708	1 199 694	1 070 966	1 078 966
Felleskostnader, spesifiserte	2	185 004	202 476	185 000	177 000
Sum felleskostnader		**1 262 712**	**1 402 170**	**1 255 966**	**1 255 966**
Diverse inntekter	3	160	0	0	0
Ekstraordinære inntekter	4	0	30 000	0	0
Sum andre inntekter		**160**	**30 000**	**0**	**0**
Sum inntekter		**1 262 872**	**1 432 170**	**1 255 966**	**1 255 966**
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	5	69 772	67 034	70 350	72 500
Lønn og honorarer	6	83 937	83 549	87 108	93 320
Vedlikehold	7	371 969	57 399	558 000	243 000
Andre tjenester	8	63 334	132 474	76 000	106 000
Kabel-tv		72 912	64 490	68 000	90 000
Forsikring	9	95 898	79 373	96 000	92 000
Kommunale avgifter		162 219	159 648	168 000	171 000
Brensel og strøm	10	352 288	210 988	240 000	305 000
Drift tekniske installasjoner	11	7 380	12 753	12 000	8 000
Andre driftsutgifter	12	79 737	26 550	35 000	50 000
Sum driftskostnader		**1 359 445**	**894 257**	**1 410 458**	**1 230 820**
Driftsresultat		**-96 573**	**537 913**	**-154 492**	**25 146**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	13	14 089	12 037	13 000	9 000
Rentekostnad	14	35 668	44 972	38 000	30 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 579**	**-32 935**	**-25 000**	**-21 000**
Årsresultat	**15**	**-118 153**	**504 979**	**-179 492**	**4 146**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-146 664	-146 680	-147 000	-147 000
Endring i disponible midler	**15**	**-264 817**	**358 299**	**-326 492**	**-142 854**

TLH BO PV

Årsregnskap 2013 - Balanse

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 667	13 007
Andre leierestanser		29	27
Forskuddsbetalte kostnader	18	30 104	117 391
Andre fordringer	19	126	124
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		209 104	504 342
Innestående på særvilkår		568 691	406 321
Sum omløpsmidler		**825 722**	**1 041 211**
SUM EIENDELER		**825 722**	**1 041 211**

TLH BO PØ

Årsregnskap 2013 - Balanse

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital 1.1		71 291	-433 687
Årets resultat	15	-118 153	504 979
Sum egenkapital		**-46 862**	**71 291**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetninger	16	150 000	150 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**150 000**	**150 000**
Pant-og gjeldsbrev lån	17	563 354	710 018
Sum langsiktig gjeld		**563 354**	**710 018**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 197	6
Leverandørgjeld		145 214	101 181
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 397	1 397
Påløpne renter		5 047	7 319
Annen kortsiktig gjeld		5 375	0
Sum kortsiktig gjeld		**159 229**	**109 902**
Sum gjeld		**872 583**	**969 920**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**825 722**	**1 041 211**

Oslo 31.12.13
Styret i Sameiet Vidarsgate 10

Sted: Oslo, dato: 26.02.2014

Tom Bang-Olsen
Styreleder

Preben Kjær Thorstensen
Styremedlem

Thea L. Hille
Styremedlem

TLH BO

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3600 Inntekter felleskostnader	1 077 708	1 199 694	1 070 966	1 078 966
Sum	**1 077 708**	**1 199 694**	**1 070 966**	**1 078 966**

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3607 Renter og avdrag	185 004	202 476	185 000	177 000
Sum	**185 004**	**202 476**	**185 000**	**177 000**

Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3690 Andre inntekter	160	0	0	0
Sum	**160**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
8405 Tilskudd	0	30 000	0	0
Sum	**0**	**30 000**	**0**	**0**

Tilskudd tilstandsvurdering Husbanken

Note 5 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Revisjonshonorar	4 000	3 875	4 000	4 300
Forretningsførerhonorar	64 224	61 764	65 000	66 500
Annen regnskapsførsel	1 548	1 395	1 350	1 700
Sum	**69 772**	**67 034**	**70 350**	**72 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

TLH BO

Note 6 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Lønn og feriepenger	13 224	13 224	16 536	22 040
Arbeidsgiveravgift	10 325	10 325	10 572	11 280
Yrkesskadeforsikring	388	0	0	0
Sum	**83 937**	**83 549**	**87 108**	**93 320**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2012-2013.
Deltid vaktmester

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6600 Vedlikehold piper	31 250	0	0	0
6601 Vedlikehold mur	27 800	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	1 783	0	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	115 000	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	48 260	41 559	75 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	54 185	0	60 000	0
6611 Vedlikehold porttelefon	32 483	1 138	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	405 000	225 000
6616 Vedlikehold fellesareal	1 160	0	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	7 438	463	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	6 278	0	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	0	2 239	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	12 000	18 000	18 000
6632 Brannsikring	3 226	0	0	0
6650 Diverse vedlikehold	43 108	0	0	0
Sum	**371 969**	**57 399**	**558 000**	**243 000**

Note 8 - Andre tjenester

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6715 Fakturerte tjenester	1 240	1 767	6 000	6 000
6723 Styrekurs kostnader	0	990	0	0
6730 Teknisk rådgivning	6 250	64 141	0	25 000
6761 Renholdstjenester	53 844	57 995	60 000	65 000
6763 Ekstra renovasjon	2 000	7 581	10 000	10 000
Sum	**63 334**	**132 474**	**76 000**	**106 000**

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
7500 Forsikring bygninger	95 898	79 373	96 000	92 000
Sum	**95 898**	**79 373**	**96 000**	**92 000**

RIO TLH BO

Note 10 - Brensel og strøm

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6200 Elektrisk energi/strøm	40 660	29 952	40 000	45 000
6204 Strøm varmtvann	1 061	6 639	0	0
6260 Fjernvarme	310 568	174 396	200 000	260 000
Sum	**352 288**	**210 988**	**240 000**	**305 000**

Note 11 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
7794 Drift brannvarslingsanlegg	7 380	12 753	12 000	8 000
Sum	**7 380**	**12 753**	**12 000**	**8 000**

BKT TLH BO

Note 12 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6500 Verktøy og redskaper	1 595	299	0	0
6530 Innkjøp til vaskeri	342	0	0	0
6550 Driftsmaterialer	0	299	0	0
6770 Andre kostnader sameiet	0	1 227	0	0
6800 Kontorrekvisita	380	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	7 650	6 720	0	0
6825 Kopiering	1 167	1 264	0	0
6910 Kostnader Internett	500	583	0	0
6940 Porto	1 493	1 773	0	0
7110 LEIEBIL	380	0	0	0
7430 Gaver og blomster	0	775	0	0
7440 Kontingent HL	1 400	1 400	0	0
7720 Møtekostnader	2 250	2 250	0	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	990	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 296	2 264	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	3 060	1 225	0	0
7773 Gebyrer og garantier	172	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	1 048	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	35 000	50 000
7791 Nøkler,låser og skilt	54 152	4 374	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	2 900	0	0	0
7795 Vaskeartikler	0	60	0	0
Sum	**79 737**	**26 550**	**35 000**	**50 000**

Note 13 - Renteinntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
8050 Renterinntekt driftskonto	1 202	4 447	3 000	3 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	9 453	0	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	2 917	0	0	0
8064 RENTEINNTEKT SÆRVILKÅR 4	0	2 122	10 000	6 000
8069 Renteinntekt andre	0	4 199	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	516	1 269	0	0
Sum	**14 089**	**12 037**	**13 000**	**9 000**

Note 14 - Rentekostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
8144 Lånenr 5081.82.31668	35 668	44 972	38 000	30 000
Sum	**-35 668**	**-44 972**	**-38 000**	**-30 000**

Note 15 - Disponible midler

	2013	2012
A. Disponible midler pr 01.01	**931 309**	**573 011**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-118 153	504 979
Avdrag langsiktig lån	-146 664	-146 680
B. Årets endring i disponible midler	**-264 817**	**358 299**

RK TLH BO

	2013	2012

Note 15 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12	**666 492**	**931 309**

Note 16 - Vedlikeholdsavsetninger

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
2190 Vedlikeholdsavsetning	150 000	150 000
Sum	**-150 000**	**-150 000**

Avsetningen er i samsvar med kravet i vedtektene om et vedlikeholdsfond på kr. 150 000,-.

PKT TLH BCJ

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA,**
Lånenummer:	**50818231668**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2006
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	25.10.2017
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000
Lånesaldo 01.01:	710 018
Avdrag i perioden:	146 664
Lånesaldo 31.12:	**563 354**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50818231668	8	19 869	158 952
	1	18 888	18 888
	1	18 861	18 861
	8	18 135	145 080
	8	17 759	142 072
	1	17 127	17 127
	1	17 113	17 113
	2	16 737	33 474
	1	11 790	11 790

Note 18 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
1730 Forskuddsbetalte kostnader	30 104	21 493
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	95 898
Sum	**30 104**	**117 391**

Note 19 - Andre fordringer

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
1504 Forskutterte inkassogebyr	126	124
Sum	**126**	**124**

Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

TLH BO

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00
fax. 32 88 79 01

bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a·s

Til årsmøtet i Sameiet Vidars gate 10

REVISJONSBERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet
Vi har revidert arsregnskapet for sameiet Vidars gate 10 , som viser et underskudd på kr.118.153. Årsregnskapet består av balanse per 31.desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsforers ansvar for arsregnskapet
Styret og forretningsforer er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som finner nodvendig for å muliggjore utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som folge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter
Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskap på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomfort revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonal Standars on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomføre revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utforelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for belopene og opplysningene i arsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjonn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et arsregnskap som gir rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for a gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter ogsa en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon
Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til sameiet Vidars gate 10 per 31.desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrig forhold
Konklusjon om arsberetningen
Basert på vår revisjon av arsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i ärsberetningen om arsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med ärsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon
Basert på vår revisjon av arsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nodvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sorge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokforingsskikk i Norge.

Drammen, 27.februar 2014

Jørn Hedemark

Jørn Hedemark
Registrert revisor

Sameiet Vidars gate 10
PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2014

Onsdag 19. mars 2014 kl. 18:00 ble det holdt ordinært årsmøte i Sameiet Vidars gate 10. Møtet ble holdt i vaskerommet, Vidars gate 10, 0452 Oslo.

1. Konstituering

14 seksjoner var representert, herav ingen ved fullmakt.
Fra forretningsføreren, Oslo og Omegn Boligforvaltning, møtte Grete Alice Lande.

Tom Bang-Olsen ble valgt som møteleder.
Grete Alice Lande ble valgt som protokollfører.

Annar Vikhammer ble valgt til å undertegne protokollen på vegne av årsmøtet, sammen med møteleder.

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og den oppsatte dagsorden godkjent.

Til behandling forelå:

2. Styrets årsberetning for 2013

Årsberetningen som var sendt samtlige sameiere ble summarisk gjennomgått.

Vedtak:
Godkjent.

3. Årsoppgjør 2013 og revisors beretning

Regnskapet og revisors beretning var sendt samtlige sameiere og ble kort gjennomgått.

Styret foreslo at årets underskudd på kr. 118 153,- delvis dekkes av opptjent egenkapital og det overskytende fremføres som udekket tap.

Vedtak:
1. *Regnskapet, inkl. styrets forslag til dekning av årets underskudd, ble godkjent og fastsatt som sameiets regnskap for 2013.*
2. *Revisors beretning ble tatt til etterretning.*

4. Godtgjørelser

4.1 Styret

Styrehonorar perioden 2013/2014
Styrets foreslo at samlet styrehonorar for 2013/2014 settes til NOK 60 000,-.

BB

Vedtak:
Godkjent.

4.2 Revisor

Styret foreslo at revisor godtgjøres etter regning.

Vedtak:
Godkjent.

5. Budsjett 2014 og budsjettrelaterte saker

5.1. Planlagt vedlikehold

Det fratredende styret har ikke planlagt noe spesifikt vedlikehold av større omfang i 2014. Det er satt av noe over 2 promille av byggets fullverdi (forsikringstakst), totalt kr. 243 000,- til vedlikehold i budsjettet.

Med bakgrunn i en langsiktig vedlikeholdsplan er det det fratredende styrets oppfatning at utskifting av takstein med tilhørende arbeider og utskifting av overlysene i trapperommene er det neste store vedlikeholdsprosjektet. I den sammenheng er det også naturlig å vurdere isolering av loftsgulvet. Med bakgrunn i dagens tilstand forventes dette utført i 2018.

Det til enhver tid sittende styret må (plikter) å vurdere dette selvstendig, inkl. omfang og tidspunkt.

5.2 Budsjett 2014

Møteleder orienterte kort om budsjettet for 2014. Han nevnte at dette ikke er en beslutningssak for årsmøtet.

Oppsummering:
Budsjettet for 2014 ble enstemmig tatt til orientering.

6. Forslag

6.1 Bruk av bakgården

Møteleder gjennomgikk saken, som ble drøftet av årsmøtet. Styret hadde lagt frem følgende forslag til vedtak:

Styret utarbeider retningslinjer for bruk av bakgården, inkludert plassering og bruk av én trampoline, som er i samsvar med Hagegruppas innstilling og innenfor rammen av gjeldende ordensregler for Sameiet, jf ordensregler vedtatt av styret 19. juni 2013.

På årsmøtet fremkom det ønsker om at sameierne og beboerne fikk anledning til å komme med forslag til slike retningslinjer. Møteleder mente at forslaget ikke var til hinder for at det tiltredende styret innhentet sameiernes og beboernes forslag.

BD

På denne bakgrunn ble det fattet følgende
Vedtak:
Styrets forslag godkjennes.

6.2 Endring av vedtektenes § 7 (om styret)

Styret foreslo at sameiets vedtekter § 7 skal lyde:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens den for de øvrige styremedlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Vedtak:
Styrets forslag godkjennes.

6.3 Ekstraordinære nedbetalinger av lån, og innbetaling av spesifiserte felleskostnader

Styrets forslag ble gjennomgått og drøftet.Styret hadde fremlagt følgende forslag til vedtak:

1. *Sameiets lån (lånenr. 5081.82.31668) hos DNB Bank ASA ("**DNB Lånet**") vurderes helt eller delvis nedbetalt før ordinært forfall 25.10.2017.*

2. *Styret ved signaturberettigede personer, gis fullmakt til å foreta ekstraordinære nedbetalinger og/eller innfri DNB Lånet før ordinært forfall, og ellers foreta seg hva som måtte være nødvendig eller anses hensiktsmessig for å gjennomføre vedtaket over.*

3. *Innbetaling av Sameiets spesifiserte felleskostnader søkes opprettholdt på dagens nivå for perioden frem til årsmøtet 2018 under hensyn til prisutviklingen og under forutsetning av at det til enhver tid sittende styret finner det forsvarlig utfra en samlet vurdering av Sameiets plikter og rettigheter.*

Vedtak:
Styrets forslag godkjennes.

7. Valg av styre

7.1 Nytt styre med varamedlemmer

Styreleder og ett styremedlem sto på valg sammen med begge varamedlemmene. Etter endring av vedtektenes § 7 velges styreleder for ett år, jf sak 6.2 over.

Valgt (ved akklamasjon) ble:

Styreleder:	Erlend Seilskjær	(for ett år)
Styremedlem:	Hanna Vala	(for to år)
Varamedlem:	Minna E. Fors	(gjenvalg ett år)
Varamedlem:	Fredrik Luihn	(gjenvalg ett år)

For styrets siste medlem Thea L. Hille gjenstår ett år av valgperioden.

7.2 Valgkomité

Som valgkomitè ble gjenvalgt (**ved akklamasjon**) for ett år:
Annar Vikhammer og Agnete Porter Kjær.

Alle vedtak var enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 19:40.

Oslo, 20. mars 2014

Tom Bang -Olsen
Møteleder

Annar Vikhammer
Årsmøtets valgte representant

Sameiet Vidars gate 10 – Info fra beboermøte nr. 1 – 2014 avholdt 19.03.2014

Følgende saker ble tatt opp på beboermøtet umiddelbart etter årsmøtets avslutning:

1. Bruken av bakgården
   Dette behandlet på årsmøtet, se protokollen fra årsmøtet 2014 sak 6.1 om bruk av bakgården. Styret skal utarbeide retningslinjer for bruken, og sameierne og boboerne vil få anledning til å komme med innspill før retningslinjer fastsettes av styret.

   I mellomtiden ble det oppfordret til bruk av bakgården, men minnet om at Sameiets ordensregler gjelder (de finnes på hjemmesiden). Mulighetene er mange "bakgårdsfest" og "bakgårdssalg" ble nevnt. Hvis man ønsket slike private arrangement vennligst avklar med styret først (inntil retningslinjene er på plass).

2. Balkongene – Garantibefaring (17. juni 2014 kl. 0800) og bruk.
   Møteleder minnet om at eventuelle mangler som leieboerne oppdager, må meldes til sameier (utleier), som igjen melder fra til styret innen 11. april 2014.

   Når det gjaldt bruken av balkongene, viste møteleder til ordensregelene som ble fastsatt i fjor sommer (de finnes også på hjemmesiden). Ingen (av sameierne) fremmet forslag om at de bør endres. Det ble påpekt at forslag kan sendes styret.

3. Sameiets vedtekter § 4 om vedlikehold
   Med bakgrunn i tre saker i fjor med skade i to leiligheter (i 5. etasje) ble teamet tatt opp. Ca. en kvadratmeter av himlingen (murpussen i taket) falt ned. Årsaken viste seg å være "*slitasje og elde*". Den tredje skaden var en vannskade forårsaket av lekkasje fra taket (langs en av pipene), ned på loftet og videre ned i leiligheten. Resultatet var vannskader i tak (himlinge) og på vegger.

   Sameierne måtte selv dekke skadene pga "*slitasje og elde*", mens Sameiet refunderte sameiers kostnader til reparasjon av vannskaden.

   De to skadetypene illusterer skillet mellom Sameiets og sameiernes ansvar for vedlikehold etter Sameiets vedtekter § 4. I prinsippet går skillet mellom ytre og indre vedlikehold. Vedlikehold av det ytre, f.eks. selve taket (etasjeskillet) i leiligheten, er Sameiets ansvar, mens himlingen (murpussen) er indre vedlikehold og sameiers ansvar å vedlikehold (i utgangspunktet).

   I tilfellet vannskaden (nevnt over) skifter ansvaret fra sameier til Sameiet. Sameiet får et erstatningsansvar fordi det er Sameiets (v/styret) ansvar å sørge for at taket og pipene er tette (tilstrekkelig vedlikehold). I et slikt tilfelle er det heller ingen forsikringsdekning.

4. Velferdstiltak
   Møteleder oppfordre sameiere og beboere til å komme med forslag til styret. Forslag fra en sameier om utvidet og bedre bruk av bakgården er et godt eksempel (se pkt. 1). Dette samme gjelder et initiativ til å etablere "*smørebod*" (innenfor Vaskekjelleren) i vintersesongen. Dessverre har ikke skisesongen vært like god som forslaget.

B0

På møtet ble også muligheten for felles arrangement som "bakgårdsfest" nevnt.

5. Sameiets hjemmeside (www.vidarsgate10.no)
   Møteleder ba om innspill til forbedring av hjemmesiden, og anbefalte at den brukes. Det ligger mye nyttig og praktisk informasjon der foruten vedtekter o.l., f.eks. innformasjon om Sameiets forsikring (inkl. skademeldinger), og kabel-TV (info om Sameiets avtale med leverandøren Get) en god del annet.
   (I etterkant av årsmøtet har tidligere "redaktør" opplyst at siden nyttår har det vært 4223 treff og 110 unike besøke fra til rett etter beboermøtet. Så den brukes, men det er alltid rom for forbedringer. **Besøk nettsiden, og kom med forslag!**)

6. Vedlikeholdsplaner for 2014
   Dette ble hovedsaklig behandlet på årsmøtet under gjennomgangen av budsjettet for 2014. Møteleder nevnte at det nye styret ville vurdere om vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør (både inne i leilighetene, og Sameiets fellesrør) skulle gjennomføres i vår.

7. Annet
   Her er ble temaer i tilknytning til generell trivsel tatt opp, f.eks. å rydde etter seg både etter bruk av bakgården eller fortauet enten det gjelder flasker, sneiper eller annet søppel . Vis hensyn!

Oslo, 21.03.2014

Tom Bang-Olsen

Møteleder (fratrådt styreleder i Sameiet)