Sameiet Vidarsgate 10

ÅRSMØTE 2019

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: **Tirsdag, 23. april 2019**
kl 18:00-20.00

Sted: **Vidarsgate 10, vaskerommet**

FULLMAKTSBLANKETT
FOR ÅRSMØTET

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater det.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.

----------FULLMAKT ----------

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Sameiet Vidarsgate 10 tirsdag, 23. april 2019.

Eierens navn i blokkbokstaver, underskrift og dato:

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

SAMEIET VIDARSGATE 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2019

Årsmøtet i Sameiet Vidarsgate 10 avholdes
tirsdag, 23. april 2019 kl. 17:00- Vaskerommet, Vidarsgate 10.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP 2018 OG BUDSJETT 2019
- A Årsregnskapet for 2018
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2019

4. GODTGJØRELSER
- A Styret kr 60 000,-

5. FORSLAG
- A Forslag fra styret om at sameiets vedtekter revideres i tråd med ny eierseksjonslov som trådte i kraft 01.01.2018.
  Vedlagt følger utkast til vedtekter (vedlegg 1) og oversikt over de viktigste endringene (vedlegg 2)
  Dersom seksjonseier ønsker vedtektene med spor endringer kan disse oversendes av styret på forespørsel.
- B Forslag fra styret om at vedlagte styreinnstruks vedtas. Se vedlegg 3.
  Styret har funnet at det ikke er ønskelig med en for omfattende styreinstruks, da vedtekter og lovverk langt på vei vil gi de nødvendige reguleringer. Det er ikke ønskelig med for mange ulike retningslinjer og dokumenter å forholde seg til for det sittende styret.
- C Forslag fra styret om at vedlagte reviderte husordensregler vedtas.
  Se vedlegg 4.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A Valg av styreleder for 1 år
- B Valg av ett styremedlem for 2 år
- C Valg av inntil to varamedlemmer for 1 år

7. VALG AV VALGKOMITÉ FOR 1 ÅR

8. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Oslo, 05.04.2019
I styret for Sameiet Vidarsgate 10

Heidi Fuglum *Caroline Brein* *Mette Fjellberg*

ÅRSBERETNING FOR 2018

Sameiet Vidarsgate 10

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Caroline Brein
Styremedlem:	Mette Fjellberg
Styremedlem:	Heidi Fuglum

VARAMEDLEMMER:

1. Varamedlem:	Annar Vikhammer
2. Varamedlem:	Erlend Seilskjær

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Det er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991248374 og har gårds- og bruksnummer (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 følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på telefon og e-post. Informasjon om telefonnumre og e-postadresser finnes på sameiets hjemmeside.
Felles e-postadresse til styremedlemmer: styret@vidarsgate10.no.
Hjemmeside: www.vidarsgate10.no.

VAKTMESTER

Sameiet har egen vaktmester. Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til fellesarealene, herunder plenklipping, snømåking og enkle vedlikeholdsoppgaver. Forøvrig benyttes det innkjøpte tjenester etter behov.

RENHOLDSTJENESTER OG RENOVASJON

Sameiet har avtale om renholdstjeneste med BCC Drift AS. Rengjøringen skjer hver fredag i oppganger, og vaskerommet rengjøres annenhver uke.

Renovasjonsetaten Oslo kommune. Restavfall, plast og matavfall tømmes tre ganger i uken; mandag, onsdag og fredag. Papir tømmes hver torsdag.

FJERNVARME

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

KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med GET for digital-tv. Telefon til kundeservice: 02123.

NØKLER/SKILT

Systemnøkler til inngangsdør og leilighet må bestilles skriftlig av sameier (ikke leieboer) hos styret. Det samme gjelder skilt til postkasse. Send en e-post til styret@vidarsgate10.no.

Ved nøkkelbestilling oppgis:
Nummer og bokstaver som står på nøkkelen.
Seksjonsnummer.
Navn og telefonnummer til den som skal hente nøklene hos låsesmed.

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).

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

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

Firmaet Schneider Electric AS utfører årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.
Alle dører skal ha dørpumper. Branndørene på fellesarealene har dette. I 2009 ble det montert dørpumper i alle leiligheter.

I 2009 fikk alle leiligheter:
1 stk 6 kg brannslokningsapparat.
2 stk røykvarsler.
1 stk brannteppe.

I 2013 ble det utplassert ti (10) nye brannslukningsapparater på fellesarealene. Det er nå 16 stk 6 kg pulverapparater fordelt på loft, trapperom, kjeller og søppelrom.

Røykdetektor, 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.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2018: Ingen gjennomførte vedlikehold
2017: Ny tørketrommel ble montert i vaskeri
2016: Ny tofløyet ytterdør med vinduer ble montert i søppelrom.
Ny Electrolux vaskemaskin ble montert i vaskeri.
Fem nye balkonger ble oppført på byggets gatefasade.
2015: Nytt callinganlegg i oppgang B, inkludert nye dørtelefoner i hver av oppgangens leiligheter.
Sikringsskapene til samtlige seksjoner har blitt reparert slik at de kan lukkes.
2014: Inngangsdørene i hver oppgang ble pusset opp. (Slipt, oljet og påsatt sparkeplater).
Låssystemet i hele bygget ble byttet ut. Alle låser/sylindere på fellesareal, samt de seksjoner som ønsket, er byttet. De seksjoner som senere ønsker å bytte lås har en ledig plass i systemet.
Gitter rundt fjernvarmeanlegget ble satt opp.
Vedlikeholdsspyling av soilrør på kjøkken og bad ble gjennomført.
2013: Det ble montert 16 balkonger på byggets gatefasade. Plan- og bygningsetaten (PBE) har utstedt ferdigattest datert 27. juni 2013.
Byggets tre trapperom ble pusset opp.
Kabel-tv-anlegget ble oppgradert fra analoge til digitale tjenester.
Isolering av vannrør i kjeller.
Nytt callinganlegg i oppgang A, inkludert nye dørtelefoner i hver av oppgangens leiligheter.
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.
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: 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 av bakgårdsfasadeoppussing, og montering av sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir 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 ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet: (fyll ut)

- Internkontroll på brannsystem

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom(mer) er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 82795340

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Gjensidige har døgnbemannet alarmtelefon 03100. Se for øvrig 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.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2018 gjennomført to overdragelser. Velkommen til de nye eierne.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet 28 styresaker.

Planlagt mulig oppgradering av fellesarealer, herunder særlig bakgård og vaskerom.I den forbindelse har styret blant annet innhentet tegninger og kostnadsforslag. Foruten oppgraderingen har styret arbeidet med løpende drift av sameiet samt dugnader.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 1 287 828,-

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 1 167 328,-

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd, og positiv endring i disponible midler, på kr. 139 548,-. Overskuddet for 2018 foreslås overført til opptjent egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 11 923 .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.

Oslo, den 05. 03. 2019
I styret for Sameiet Vidars gate 10

Caroline Brein	**Mette Fjellberg**	**Heidi Fuglum**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2018
Sameiet Vidarsgate 10

Org.nr 991 248 374

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 287 828	1 287 828	1 287 841	1 287 841
Sum		**1 287 828**	**1 287 828**	**1 287 841**	**1 287 841**
Sum		**1 287 828**	**1 287 828**	**1 287 841**	**1 287 841**
Forretningsførsel og revisjon	2	80 654	79 029	82 150	82 650
Lønn og honorarer	3	85 012	86 184	86 262	86 268
Vedlikehold	4	20 749	42 195	246 000	186 000
Eksterne tjenester	5	80 973	81 185	96 000	88 000
Kabel-tv og bredbånd		110 555	106 132	114 000	115 000
Forsikring		107 084	106 264	113 000	113 000
Kommunale avgifter		216 654	201 863	220 000	220 000
Brensel og strøm		409 766	334 645	295 000	345 000
Andre driftsutgifter	6	55 881	80 110	28 500	42 000
Sum		**1 167 328**	**1 117 606**	**1 280 912**	**1 277 918**
Driftsresultat		**120 500**	**170 222**	**6 929**	**9 923**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 524	2 246	2 000	2 000
Andre finansposter	8	15 525	14 970	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**19 049**	**17 216**	**2 000**	**2 000**
Årsresultat	**9**	**139 548**	**187 437**	**8 929**	**11 923**
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		150 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-150 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**139 548**	**187 437**	**8 929**	**11 923**

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 765	3 172
Andre leierestanser		6	18
Forskuddsbetalte kostnader	10	51 618	28 923
Andre fordringer		65	65
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 003 426	846 561
Innestående på særvilkår	11	161 202	159 954
Sum omløpsmidler		**1 220 083**	**1 038 693**
SUM EIENDELER		**1 220 083**	**1 038 693**

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		794 099	606 662
Vedlikeholdsfond		150 000	0
Årets resultat	9	139 549	187 437
Sum egenkapital		**1 083 648**	**794 099**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetninger		0	150 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**150 000**
Kortsiktig gjeld			
Andre forskuddsbetalte leier		0	1
Leverandørgjeld		78 450	46 067
Skyldig off. myndigheter		888	315
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 414	1 537
Annen kortsiktig gjeld		55 684	46 675
Sum kortsiktig gjeld		**136 435**	**94 594**
Sum gjeld		**136 435**	**244 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 220 083**	**1 038 693**

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Vidarsgate 10

Sted: Oslo, dato: 05.03.2019

Caroline Broin
Styreleder

Heidi Fuglum
Styremedlem

Mette Fjellberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
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 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	1 287 828	1 287 828	1 287 841	1 287 841
Sum	**1 287 828**	**1 287 828**	**1 287 841**	**1 287 841**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 936	4 750	4 950	4 950
Forretningsførerhonorar	74 076	72 636	75 500	76 000
Annen regnskapsførsel	1 643	1 643	1 700	1 700
Sum	**80 654**	**79 029**	**82 150**	**82 650**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Lønn og feriepenger	13 381	14 546	14 546	14 546
Arbeidsgiveravgift	10 347	10 511	10 516	10 321
Yrkesskadeforsikring	1 284	1 127	1 200	1 400
Sum	**85 012**	**86 184**	**86 262**	**86 268**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018. Laget har deltid vaktmester og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6602 Vedlikehold tak	0	22 500	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	10 000	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	6 808	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	240 000	180 000
6617 Vedlikehold uteområder	3 729	2 375	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	6 000
6632 Brannsikring	0	1 887	0	0
6641 Kontroll skadedyr	7 020	8 625	0	0
Sum	**20 749**	**42 195**	**246 000**	**186 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	1 364	1 364	2 000	2 000
6730 Teknisk rådgivning	0	0	10 000	0
6761 Renholdstjenester	72 900	70 465	74 000	76 000
6763 Ekstra renovasjon	6 709	9 356	10 000	10 000
Sum	**80 973**	**81 185**	**96 000**	**88 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	0	8 725	0	0
6530 Innkjøp til vaskeri	0	19 067	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	9 000	8 100	0	9 000
6825 Kopiering	956	1 110	0	0
6910 Kostnader Internett	420	1 647	0	0
6940 Porto	2 392	1 261	0	0
7430 Gaver og blomster	800	0	0	0
7440 Kontingent HL	1 550	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	3 000	3 000	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 053	3 034	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	4 080	5 100	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	15 415	11 194	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 716	814	19 500	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	1 788	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 287	1 980	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	9 142	11 800	9 000	13 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	70	0	0	0
Sum	**55 881**	**80 110**	**28 500**	**42 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	2 606	1 081	1 000	2 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	670	794	1 000	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	247	371	0	0
Sum	**3 524**	**2 246**	**2 000**	**2 000**

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	15 525	14 970	0	0
Sum	**15 525**	**14 970**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	**944 099**	**756 662**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	139 548	187 437
B. Årets endring i disponible midler	**139 548**	**187 437**
C. Disponible midler 31.12	**1 083 648**	**944 099**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	51 618	28 923
Sum	**51 618**	**28 923**

Note 11 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 577,- i bundne skattetrekksmidler

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen

tlf. 32 88 79 00

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

Hedemarks Revisjonsbyrå a·s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i sameiet Vidarsgate 10

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet
Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til sameiet Vidarsgate 10 som viser et overskudd på kr.139.548. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regskapsloves 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 revisjonsstanderne (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.
Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 selskapets eve til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.
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 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen , 6. mars 2019

Jørn Hedemark

Jørn Hedemark
Registrert revisor

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET VIDARS GATE 10
Oslo Kommune (0301), Gnr. 217, Bnr. 455
Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.2019
Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

.

Sameiets navn er Sameiet Vidarsgate 10 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. februar 1996, med dagboksnummer 10168

Sameiet omfatter eiendommen Vidars gate 10 A, B og C med Gnr 217 Bnr 455 i Oslo kommune. Sameiet består av 31 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§2-1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2-3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2-4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2-5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2-6 Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§3 FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Endring av fordeling av fellesutgifter, krever at samtlige berørte seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i annen fordeling jfr. Eierseksjonslovens § 29 (2). Annen kostnadsfordeling må reguleres i vedtektene.
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§4 VEDLIKEHOLD

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenheten), samt andre som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

For vann- og avløpsledninger regnes f.o.m. forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes f.o.m. boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Endring av utseende skal forelegges styret for godkjennelse.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette omfatter slikt som fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier plikter på rimelig varsel å gi adgang til seksjonen dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig ved vedlikehold og tilsyn av fellesinstallasjoner.
Sameiet har til hver seksjon bekostet 2 røykvarslere, brannteppe og 6kg brannsluknings-apparat, i tillegg til sensor for sentralt brannvarslingsanlegg. Seksjonseier 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 og vil bli reparert eller erstattet for seksjonseiers regning.

§ 4-3 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene. Fondet skal stå på egen konto og være minimum kr. 150.000,-.

§ 4-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4-5 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§5 STYRET

§ 5-1 Plikt til å ha et styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer, med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall.

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. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

5-3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§6 ÅRSMØTE

§ 6-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6-2 Ordinært årsmøte

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

§ 6-3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 6-4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §6-2.

.

§ 6-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

§ 6-6 Hvem som kan delta på møtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§ 6-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6-8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 6-9 Hvem som kan delta på møtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 6-10 Ledelse av møte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 6-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6-12 Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6-13 Protokoll fra årsmøtet

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

§7 REVISJON OG REGNSKAP

§ 7-1 Plikt til å føre regnskap

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

§ 7-2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 8 MISLIGHOLD

§8-1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§9 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt i årsmøte den 27.02.96 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4.3.1983 nr. 7.
Endret i ordinært årsmøte den:

- 03.03.2009,

- 19.03.2014 (§ 7),
- Og 13.02.2017 (§§ 12 og 18)

Vedlegg 2

Forslag 5 A: Forslag fra styret om at sameiets vedtekter revideres slik at vedtekter samsvarer med ny eierseksjonslov.

Bakgrunn:

På bakgrunn av at ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018, har styret foretatt en revisjon av vedtektene slik at de samsvarer med ny lovgivning. Dette for å forhindre tolkningstvil og uklarheter. For at endringen blir vedtatt er det krav om 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter for sameiet. Av praktiske hensyn er någjeldende vedtekter ikke tatt med i innkallingen. Dersom seksjonseierne ønsker vedtekter med spor endringer kan disse fås på forespørsel fra styret.

I hovedtrekk er følgende endret:

1. Språkvask er gjennomført slik at
   - «sameier» er endret til «seksjonseier»
   - «sameiermøte» er endret til «årsmøte»
   - «tilslutning» er endret til «å uttrykkelig si seg enig i.»
   - «Erverve» er endret til «å kjøpe eller på annen måte erverve»
2. Årsmøtet kan nå gjennomføres innen utgangen av juni (esl. § 41).
3. Bestemmelse om at elektronisk kommunikasjon godkjennes (esl. § 43).
4. Vedlikeholdsplikten er tilpasset og viser nå også til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som nærmere definerer vedlikeholdsplikten. Inhabilitetsregel er oppdatert (esl § 48).
5. Bestemmelsen om kvalifisert flertallskrav om særlige bomiljøtiltak er oppdatert (esl. § 50).
6. Det er inntatt et nytt punkt om beslutning i årsmøtet som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl. § 51).
7. Legalpanteretten er øket fra 1 G til 2 G (esl. § 31).
8. Bestemmelse om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er inntatt (esl. §§ 34 og 35)
9. Henvisning til bestemte paragrafer i loven er oppdatert.

Øvrige kommentarer:

- Bestemmelse om styrets representasjonsadgang i gjeldene vedtekter § 9 blir stående. Denne gir at styrets leder og ett styremedlem i fellesskap blir stående. Da dette følger av gjeldene vedtekter og Brønnøysund, er det ikke nødvendig med tilslutning fra seksjonseierne jfr. esk. § 60 (1) siste ledd.
- Bestemmelse om vedlikeholdsfond er omformulert til at styret får mandatet til å vurdere om sameiet har tilstrekkelig med midler på driftskonto til å kunne overføre overskudd til sameiets konto for fremtidig vedlikehold.

Styreinstruks
for styre i
Sameiet Vidars gate 10

1. Styrearbeidet i Sameiet i Vidars gate 10 skal følge denne styreinstruks. Styret kan i enkeltsaker vedta å fravike instruksen

2. **Møteplan, innkalling med mer**
   Styremøtene innkalles skriftlig, og med tilstrekkelig varsel, avhengig av styresakenes omfang og karaktèr. Innkallingen skal inneholde en dagsorden som angir hvilke saker som skal behandles. Styremedlemmer som er forhindret fra delta på styremøtene, skal omgående varsle styreleder som innkaller vararepresentanter.

3. **Saksforberedelse og dokumentasjon**
   Styreleder er ansvarlig for forberedelse og dokumentasjon av saker styret skal behandle. Saksdokumentene skal være styremedlemmene i hende i tilstrekkelig tid før styremøtene, med mindre særlige forhold foreligger.

4. **Behandling i møte**
   Styret kan treffe beslutning når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede i møtet eller på annen måte deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de som deltar i behandlingen av saken.

5. **Styrebehandling utenfor møte /administrative oppgaver**
   Saker som betryggende kan behandles uten møte, kan behandles ved e-post eller telefonsamtale eller på den måte styrets leder bestemmer, i samråd med alle de øvrige styremedlemmene. Dette kan gjelde
   - **Attestering av fakturaer**
     Forretningsfører skanner inn fakturaen som sendes til styremailen, gjennom portalen til OBF. Signeringen skjer elektronisk. Minst 2 styremedlemmer må signere fakturaer.
   - **Godkjenning av ny seksjonseier**
     Forretningsfører sender informasjon til styret via styremailen
   - **Boder**
     Styrets ansvar er bare å stille boder til disposisjon. Hver seksjon har pr 2019 2 boder til disposisjon. Disse skal være merket med seksjonsnummer.
   - **E-post, hjemmeside og OBF portal**
     Styret administrerer sameiets e-post adresse som benyttes til kommunikasjon med styret. Den blir lest av jevnlig og senest en gang hver uke.
     Det er også etablert en hjemmeside «Vidarsgate10.no", som brukes til kommunikasjon til beboere. Her legger styret ut regelverk og annen generell informasjon.
     Information, fakturaer og annen kommunikasjon mellom styret og forretningsfører, lagres på OBF sin portal.
   - **Tildeling av nøkler**
     Styreleder har ansvaret for tildeling av nøkler.

Saker av vesentlig betydning for sameiet, så som investeringer og inngåelse av andre avtaler av stor betydning for selskapet, kan ikke behandles utenfor møte.

6. Saker som skal styrebehandles - styrets myndighet

Styret kan ikke treffe beslutning om disposisjoner som etter sameiets forhold er av vesentlig art eller betydning, og fører tilsyn med at sameiet ledes i overensstemmelse med vedtak fattet av årsmøte og/eller styret, vedtektene og lovgivningen for øvrig. Styret skal herunder:

- Fastlegge retningslinjer for arbeidsdeling, bemyndigelser og *instrukser* mellom styremedlemmene
- Føre tilsyn med forretningsførers forvaltning av sameiet
- Foreta oppfølgning av budgeter og lignende rapportering, herunder sameiets likviditet og vurdere avvik fra budget, samt behov for korrektive tiltak, herunder vurdere forholdet mellom egenkapital og lån.
- Vedta og underskrive selskapets årsregnskap Det endelige årsoppgjøret som er godkjent av revisor, gjennomgås på styremøte, underskrives av styrets medlemmer og forelegges for sameiermøte på ordinært sameiermøte
- Styreleder utarbeider utkast til styrets årsberetning.

7. Fortrolighet og taushetsplikt

Samtlige opplysninger og dokumentmateriale som styret mottar skal behandles som fortrolig og konfidensielt.

Styret og ledelsens medlemmer har ubetinget taushetsplikt med hensyn til det som kommer opp på styremøtene, kun med unntak av hva som på styremøtet uttrykkelig anses som beregnet på offentliggjørelse.

10. Rutiner ved fare for snø- og isras fra tak

To styremedlemmer sammen har fullmakt til å beslutte å fjerne is og snø ved fare for snø- og isras fra taket. Rasfare.no har vært og kan benyttes til dette

Vedtatt i styremøte avholdt 13 mars 2019

Styrets medlemmer

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIDARS GATE 10

1. ORDENSREGLENES VIRKEOMRÅDE, FORMÅL OG SAMEIERS ANSVAR

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligene (seksjonene) og fellesarealene.

Ordensreglene har som hovedformål å fremme trivselen i sameiet. De har også som formål å bidra til å fremme helse, miljø og sikkerhet i sameiet og nabolaget.

Sameier, dvs. eier/eierne av den enkelte seksjon, er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, eventuelle leietakere og andre som har adgang til boligen.

2. LEILIGHETENE (SEKSJONENE) ER BOLIGER - UTLEIEBOLIGER

Leiligheter skal kun benyttes som bolig, og må ikke benyttes som næringseiendom til forretning eller annen næringsvirksomhet.

Ved utleie av en leilighet (seksjon) har sameier ansvar for at leiligheten leies ut og benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og regler, inkludert sameiets vedtekter og ordensregler.

3. ALMINNELIG RO OG ORDEN, RØYKING OG GRILLING

Alminnelig ro og orden skal overholdes av enhver, høy musikk og all unødig støy skal unngås. Banking, boring og annen høylydt og nødvendig aktivitet skal bare skje mellom kl. 0800 og 2000 på hverdager. Om natten, fra kl. 2300 til 0700, skal det være ro.

Fester skal forhåndsvarsles i god tid med oppslag på oppslagstavlen i første etasje i den aktuelle oppgangen. Overdreven festing anses som brudd på alminnelig ro og orden.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

På balkongene tillates kun grilling med elektrisk grill.

4. GÅRDENS UTSEENDE

Gårdens utseende må ikke skjemmes eller forandres. Skilt, markiser, balkongduk, blomsterkasser og lignende må kun anbringes etter styrets godkjennelse og anvisning.

5. OPPBEVARING AV GJENSTANDER

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjoner og annen skade eller fare for helse, miljø og sikkerhet, er ikke tillatt.

6. BRUK AV BALKONGENE

Balkongene skal brukes på en aktsom og forsvarlig måte til det de er egnet til og i samsvar med lover og regler, inkludert tillatelser gitt av eller avtaler inngått med kommunale etater.

Bruken må ikke være til ulempe eller skade for andre personer, eller fare for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter alt og alle i gården og nabolaget, inkludert naboer, trafikkanter, kjøretøy, trær og annet som benytter fortauet eller gaten/gatetunet forøvrig.

Alt balkongtilbehør skal monteres og brukes på balkongens innside, bortsett fra balkongflagg, som kan festes forsvarlig til rekkverket og henge ut over fortauet. Kun balkongduker, sammenleggbare sidemarkiser ogblomsterkasser som er godkjent av styret og tilpasset balkongen og fasaden forøvrig, skal benyttes. Styret kan utarbeide retningslinjer for balkongtilbehør.

7. BRUK AV VASKEROMMET

Vaskerommet i kjelleren kan benyttes etter tur av sameierne eller deres leietakere (sammen kalt "Beboerne") mellom kl. 0700 og 2200. Bruker, som skal være en Beboer, er ansvarlig for skade som voldes av dem selv eller en annen i husstanden.

Uregelmessigheter eller feil ved maskinene må straks meldes til vaktmesteren eller styret. Vaskelister er hengt opp på utsiden av vaskeriet.

8. LÅSING AV FELLESDØRER

Gatedører, inkludert døren inn til port-/søppelrom, skal holdes låst. Det samme gjelder dørene inn til vaskerommet, og dører fra trapperom til kjeller og loft. Lys som benyttes i kjeller og på loft skal slukkes når man forlater området.

9. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall sorteres, pakkes godt inn og kastes i angitte beholdere i søppelboden. Plast-, mat- og restavfall skal være i egnede og igjenknyttede plastposer.

Glass, metall og andre gjenstander, f.eks. store pappesker og annet som ikke kan/skal plasseres i søppelbeholderne, må avhendes for egen regning. Slikt avfall oppfordres levert til kommunens miljø- eller gjenbruksstasjoner, eller private innsamlinger.

10. LAGRING - PLASSERING AV SYKLER

Kun tildelte lofts- og kjellerbod skal benyttes til lagring av ufarlig materiell og andre ufarlige gjenstander.

Fellesarealer som gårdsrom, trappeoppganger, kjellerganger og loft skal ikke brukes til lagring. Gjenstander som er lagret her kan gis bort eller kastes av styret uten varsel. Dispensasjon kan gis av styret for opptil 3 måneder. I så fall må gjenstander markeres med eiernavn, dato, og styregodkjenning. Unntak: Barnevogner, som kan stå i oppgangene så langt dette ikke er en sikkerhetsrisiko, eller skaper vesentlige problemer for andre.

Sykler skal plasseres i en sykkelbod eller på egnet plass foran huset.

11. DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt, men dispensasjon kan gis av styret i samsvar med norsk lov når saklige grunner taler for det.

Hunde-/katteeier er ansvarlig for skader dyret medfører. Hunder skal alltid føres i bånd.

12. DUGNADER
Styret skal sørge for å gjennomføre dugnader vår og/eller høst etter behov.

13. KLAGER
Alle klager om på brudd på ordensreglene skal inngis skriftlig, direkte til styret.

--- o 0 o ---

Ordensreglene fastsettes i utgangspunktet av styret, og ble senest endret i styremøte 15. mai 2014. Ordensreglene er lagt frem for seksjonseierne til behandling på årsmøte 23.04.2019. For øvrig henvises det til Sameiets vedtekter.

BAKGÅRDENS TI BUD

1. Du skal behandle bakgården som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet
2. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av bakgården ikke stenger andre ute
3. Du skal holde hvilenatten hellig, det skal være alminnelig ro i bakgården etter kl. 22. Støyende aktiviteter og høy musikk skal opphøre kl 21
4. Det tillates ikke engangsgrill, åpen ild eller brennende busk, men det står en gassgrill til disposisjon.
5. Du skal hedre dine dyr med lufting andre steder enn bakgården
6. Du skal ikke begjære din nestes eiendom, alle møbler på bakgården er sameiets eiendom og må taes godt vare på
7. Bakgården skal etterlates i samme stand som den ble tatt over
8. Sneiper, snus og aske skal i askebegeret, søppel skal i søppelkasse
9. Husk å lukke døren, så ingen uvedkommende (rotter) kommer inn i sameiet.

10. Ta kontakt med styret@vidarsgate10.no for spørsmål og se http://vidarsgate10.no/ for ytterligere husordensregler

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 10

Møtedato 23. april.2019
Møtetidspunkt 18:00
Møtested Vaskerommet, Vidarsgate 10

Tilstede var 10 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Anette Cecilie Johnsen

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Anette Cecilie Johnsen

Vedtak **Hun ble valgt**

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var tilstede

Vedtak **Godkjent**

C Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Anette Cecilie Johnsen. Til å underskrive protokollen ble foreslått Erlend Seilskjær og Caroline Brein.

Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent

Vedtak **Godkjent**

2. Årsberetning for 2018

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

3. Årsregnskap for 2018 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2019

A Årsregnskap

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak **Godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått overført til opptjent egenkapital.

Vedtak **Godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning

Vedtak **Godkjent**

D Budsjett for 2019

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering

Vedtak **Godkjent**

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått av styret satt til kr 60 000,-
Det kom inn benkeforslag fra årsmøtet om at styrehonoraret økes til kr 81 000,-.

Vedtak **Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt**

5. Forslag

A Forslag fra styret om at sameiets vedtekter revideres i tråd med ny eierseksjonslov som trådte i kraft 01.01.2018.
Vedtak Enstemmig vedtatt

B Forslag fra styret om at styreinnstruks vedlagt innkallingen vedtas.
Vedtak Enstemmig vedtatt

C Forslag fra styret om at reviderte husordensregler vedlagt innkallingen vedtas.
Det ble foreslått at pkt. 3 annen setning under bakgårdens 10 bud ble endret til:
«Støyende aktiviteter kan kun foregå i bakgården mellom 09.00-21:00.
Vedtak Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble foreslått:
Heidi Fuglum
Vedtak Hun ble valgt

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:
Mette Fjellberg og Annar Vikhammer
Vedtak Han ble valgtHun ble valgt

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:
Caroline Brein og Erlend Seilskjær
Vedtak De foreslåtte ble valgt

Etter valgene på årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Heidi Fuglum	for 2 år
Styremedlem:	Mette Fjellberg	for 2 år
Styremedlem:	Annar Vikhammer	for 2 år
1.Varamedlem:	Caroline Brein	for 1 år
2.Varamedlem:	Erlend Seilskjær	for 1 år

7. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Trine Ruud og Eiril Bjørnstad
Vedtak De foreslåtte ble valgt

8. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og det ordinære årsmøtet hevet kl. 19:07

Anette Cecilie Johnsen	Erlend Seilskjær	Caroline Brein
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne