SAMEIET VIDARSGATE 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2017

Årsmøtet i Sameiet Vidarsgate 10 avholdes
mandag 13. februar 2017 kl. 17:00 i vaskerommet i Vidars gate 10, 0452 Oslo.

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 2016

3. ÅRSREGNSKAP 2016 OG BUDSJETT 2017
- A Årsregnskapet for 2016
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2017

4. GODTGJØRELSER
- A Styret kr 60 000,-

5. FORSLAG
- A. Styret foreslår at sameiets vedtekter §§ 12 og 18 endres iht. vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A Valg av styreleder for 1 år
  Valgkomiteens innstilling: Fredrik Luihn
- B Valg av ett styremedlem for 2 år
  Valgkomiteens innstilling: Mette Fjellberg
- C Valg av to varamedlemmer for 1 år
  Valgkomiteens innstilling: Mari Høstmælingen Grennæs og Annar Vikhammer

7. 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, 31. Januar 2017
I styret for Sameiet Vidarsgate 10

Christian Ovenstad *Thea L. Hille* *Eiril Bjørnstad*

ÅRSBERETNING FOR 2016

Sameiet Vidarsgate 10

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Thea L. Hille
Styremedlem:	Christian Ovenstad
Styremedlem:	Eiril Bjørnstad

VARAMEDLEMMER:

1. Varamedlem:	Fredrik Luihn
2. Varamedlem:	Mette Fjellberg

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

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.

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 2016 ikke gjennomført overdragelser av noen seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet 63 styresaker.

Styret har i 2016 hatt fokus på utredning av muligheter for loftutbygging og kostnadsvurdering for utskiftning av tak og overlys med låneopptak, samt kartlegging for eventuell utvidelse av sykkelparkering i kjeller.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet 63 styresaker.

Styret har i 2016 hatt fokus på utredning av muligheter for loftutbygging og kostnadsvurdering for utskiftning av tak og overlys med låneopptak, samt kartlegging for eventuell utvidelse av sykkelparkering i kjeller.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 1 287 828

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 1 142 921

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 160 208,-

Overskuddet for 2016 på kr. 160 208,- 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 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet positivt resultat på kr. 68 388.

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

Oslo, den 31. 01. 2017
I styret for Sameiet Vidars gate 10

Thea L. Hille	Christian Ovenstad	Eiril Bjørnstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2016
Sameiet Vidarsgate 10

Org.nr 991 248 374

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 287 828	1 287 828	1 281 085	1 281 085
Sum		**1 287 828**	**1 287 828**	**1 281 085**	**1 281 085**
Sum		**1 287 828**	**1 287 828**	**1 281 085**	**1 281 085**
Forretningsførsel og revisjon	2	77 209	74 903	77 400	77 835
Lønn og honorarer	3	86 169	85 887	86 643	86 262
Vedlikehold	4	80 789	37 848	243 000	250 300
Eksterne tjenester	5	85 628	74 265	92 500	93 600
Kabel-tv og bredbånd		93 253	90 921	95 000	98 200
Forsikring		103 791	99 307	110 000	109 000
Kommunale avgifter		201 959	198 509	208 500	208 500
Brensel og strøm		316 635	262 554	250 000	280 000
Andre driftsutgifter	6	97 487	52 111	58 000	14 000
Sum		**1 142 921**	**976 306**	**1 221 043**	**1 217 697**
Driftsresultat		**144 907**	**311 522**	**60 042**	**63 388**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 737	2 867	5 000	5 000
Rentekostnad	8	0	673	0	0
Andre finansposter	9	13 564	12 343	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**15 301**	**14 537**	**5 000**	**5 000**
Årsresultat	**10**	**160 208**	**326 059**	**65 042**	**68 388**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**160 208**	**326 059**	**65 042**	**68 388**

Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 284	6 376
Andre leierestanser		190	57
Forskuddsbetalte kostnader	11	8 916	8 689
Andre fordringer		-2 900	194
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		637 006	476 727
Innestående på særvilkår		159 161	158 369
Sum omløpsmidler		**810 657**	**650 412**
SUM EIENDELER		**810 657**	**650 412**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		446 454	120 395
Årets resultat	10	160 208	326 059
Sum egenkapital		**606 662**	**446 454**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetninger		150 000	150 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**150 000**	**150 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 874	0
Andre forskuddsbetalte leier		1	0
Leverandørgjeld		6 982	14 071
Skyldig off. myndigheter		313	311
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 537	1 613
Annen kortsiktig gjeld		38 289	37 963
Sum kortsiktig gjeld		**53 995**	**53 958**
Sum gjeld		**203 995**	**203 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**810 657**	**650 412**

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Vidarsgate 10

Sted: Oslo, dato: 31/1-17

Thea L. Hille	Eiril Bjørnstad	Christian Ovenstad
Thea L. Hille	Eiril Bjørnstad	Christian Ovenstad
Styreleder	Styremedlem	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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	1 287 828	1 287 828	1 281 085	1 281 085
Sum	**1 287 828**	**1 287 828**	**1 281 085**	**1 281 085**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	4 563	4 375	4 300	2 635
Forretningsførerhonorar	71 004	68 940	71 500	73 500
Annen regnskapsførsel	1 643	1 588	1 600	1 700
Sum	**77 209**	**74 903**	**77 400**	**77 835**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Lønn og feriepenger	14 546	15 274	14 880	14 546
Arbeidsgiveravgift	10 511	10 614	10 563	10 516
Yrkesskadeforsikring	1 112	0	1 200	1 200
Sum	**86 169**	**85 887**	**86 643**	**86 262**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016.
Deltid vaktmester

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6600 Vedlikehold piper	0	2 500	0	0
6602 Vedlikehold tak	5 000	5 000	0	0
6605 Vedlikehold dører	64 375	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	4 578	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	27 712	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	225 000	244 300
6616 Vedlikehold fellesareal	0	-1 941	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	6 320	0	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	2 975	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	2 119	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	0	18 000	6 000
Sum	**80 789**	**37 848**	**243 000**	**250 300**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	1 550	1 522	6 000	2 000
6730 Teknisk rådgivning	6 250	0	10 000	10 000
6761 Renholdstjenester	69 120	66 525	66 500	71 600
6763 Ekstra renovasjon	8 708	6 218	10 000	10 000
Sum	**85 628**	**74 265**	**92 500**	**93 600**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6530 Innkjøp til vaskeri	51 397	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	8 400	8 400	0	0
6825 Kopiering	833	754	0	0
6910 Kostnader Internett	420	485	0	0
6940 Porto	1 470	1 500	0	0
7430 Gaver og blomster	0	7 032	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	1 400	0	0
7720 Møtekostnader	3 502	2 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 415	2 340	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	4 335	3 180	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	9 891	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 689	5 595	50 000	5 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	7 720	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 990	552	0	0
7793 Malervarer	0	1 120	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	8 656	8 479	8 000	9 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	1 055	0	0
Sum	**97 487**	**52 111**	**58 000**	**14 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	352	710	1 000	1 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	792	1 899	4 000	4 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	594	258	0	0
Sum	**1 737**	**2 867**	**5 000**	**5 000**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8144 Lånenr 5081.82.31668	0	673	0	0
Sum	**0**	**673**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8090 Andre finansinntekter	13 564	12 343	0	0
Sum	**13 564**	**12 343**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	**596 454**	**270 395**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	160 208	326 059
B. Årets endring i disponible midler	**160 208**	**326 059**
C. Disponible midler 31.12	**756 662**	**596 454**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1730 Forskuddsbetalte kostnader	8 916	8 689
Sum	**8 916**	**8 689**

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 Vidarsgate 10

REVISJONSBERETNING FOR 2016

Uttalelse om årsregnskapet
Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Vidarsgate 10 , som viser et overskudd på kr.160.208. Årsregnskapet består av balanse per 31.desember 2016, 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 forretningsfører 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 nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge 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 gjennomført 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 beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, 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 årsregnskap som gir rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også 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 Vidarsgate 10 per 31.desember 2016 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 årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon 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, 2. februar 2017

Jørn Hedemark

Jørn Hedemark
Registrert revisor

VEDLEGG

Forslag til endring av sameiets vedtekter §§ 12 og 18.

Styret har fått juridisk veiledning av Huseiernes Landsforbund vedrørende sameiets vedtekter §§ 12 og 18. Sameiet Vidars gate 10 er et seksjonert sameie, og da gjelder eierseksjonslovens regler. Det er ikke anledning til å fravike loven i vedtektene, eller å ha strengere flertallskrav enn det loven stiller.

§ 12: Som følge av det overnevnte er den siste setningen i sameiets vedtekter § 12 ugyldig og vil bli strøket fra paragrafen. Den lyder: «Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.»

§ 18: Utgangspunktet i eierseksjonsloven § 28 er at vedtektene kan endres med kvalifisert flertall(2/3) av de avgitte stemmer, med mindre loven stiller strengere krav. Den siste setningen i sameiets vedtekter § 18 blir dermed også ugyldig og vil bli strøket fra paragrafen. Den lyder: «Vedtektsbestemmelser som krever enstemmighet, kan kun endres ved enstemmighet.»

Forslag nr. 1:

Alternativ a) § 12 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av følgende, som er et utdrag av Huseiernes landsforbunds forslag til standard vedtekter om samme tema:

§ 12 Møteledelse og flertallskrav.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- *ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,*
- *omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,*
- *salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,*
- *andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,*
- *samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,*

- *tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.*
-

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Om alternativ a) ikke får flertall så stemmes det over alternativ b):

<u>Alternativ b)</u> Som følge av at den siste setningen i § 12 i sameiets vedtekter strykes, legges følgende til § 12:

«Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.»

Forslag nr 2:

§ 18 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av følgende:

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

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Vidarsgate 10

Møtedato 13. februar.2017
Møtetidspunkt 17.00
Møtested Vidars gate 10- Vaskerommet

Tilstede var 11 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Anette Johnsen

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Anette 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 Johnsen. Til å underskrive protokollen ble foreslått Fredrik Luihn og Aslak Ottar.

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 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

3. Årsregnskap for 2016 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2017

A Årsregnskap

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak **Godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått overført til egenkapital

Vedtak **Godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning

Vedtak **Godkjent**

D Budsjett for 2016

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering

Vedtak **Tatt til orientering**

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000,-

Vedtak **Godkjent**

5. Forslag

A Forslag fra styret om at sameiets vedtekter § 12 endres iht. forslag a). Se vedlegg til innkallingen.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

B Forslag fra styret om at sameiets vedtekter § 12 endres iht. alternativ b). Se vedlegg til innkallingen.
Vedtak **Forslaget står seg ikke da forsalg 1 a) ble enstemmig vedtatt**

C Forslag fra styret om at sameiets vedtekter § 18 endres iht. vedlegg i innkalling.
Vedtak **Enstemmig vedtatt**

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år ble foreslått:
Fredrik Luihn
Vedtak **Han ble valgt**

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:
Mette Fjellberg
Vedtak **Han ble valgtHun ble valgt**

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:
Mari Høstmælingen og Annar Vikhammer
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Etter valgene på årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Fredrik Luihn	for 1 år
Styremedlem:	Mette Fjellberg	for 2 år
Styremedlem:	Eiril Bjørnstad	1 år igjen
1.Varamedlem:	Mari Høstmælingen	for 1 år
2.Varamedlem:	Annar Vikhammer	for 1 år

7. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og det ordinære sameiermøtet hevet kl. 18.15

Anette Johnsen	**Fredrik Luihn**	**Aslak Ottar**
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

INFORMASJON FRA BEBOERMØTE I ETTERKANT AV ÅRSMØTET:
Valgkomite for 2016/2017 er: Erlend Seilkjær og Thea L. Hille