



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 883 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 825883312

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 737 395	6 277 752
Sum inntekter		4 737 395	6 277 752
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		4 306 152	5 848 080
Sum kostnader		4 562 877	6 104 805
Driftsresultat		174 518	172 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 356	2 295
Sum finansinntekter		6 356	2 295
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 356	2 295
Resultat før skattekostnad		180 874	175 241
Årsresultat		180 874	175 241
Totalresultat		180 874	175 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 874	175 241
Sum overføringer og disponeringer		180 874	175 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 419	34 016
Andre fordringer		328 749	251 255
Sum fordringer		375 168	285 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 076	980 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 076	980 335
Sum omløpsmidler		1 271 244	1 265 606
SUM EIENDELER		1 271 244	1 265 606

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		926 700	745 826
Sum opptjent egenkapital		926 700	745 826
Sum egenkapital		926 700	745 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 617	163 956
Annen kortsiktig gjeld		182 928	355 824
Sum kortsiktig gjeld		344 544	519 780
Sum gjeld		344 544	519 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 244	1 265 606



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374361

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 883 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 825 883 312
SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 737 395	6 277 752
Sum inntekter		4 737 395	6 277 752
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		4 306 152	5 848 080
Sum kostnader		4 562 877	6 104 805
Driftsresultat		174 518	172 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 356	2 295
Sum finansinntekter		6 356	2 295
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 356	2 295
Resultat før skattekostnad		180 874	175 241
Årsresultat		180 874	175 241
Totalresultat		180 874	175 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 874	175 241
Sum overføringer og disponeringer		180 874	175 241



Organisasjonsnr: 825 883 312
SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 419	34 016
Andre fordringer		328 749	251 255
Sum fordringer		375 168	285 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 076	980 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 076	980 335
Sum omløpsmidler		1 271 244	1 265 606
SUM EIENDELER		1 271 244	1 265 606
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		926 700	745 826
Sum opptjent egenkapital		926 700	745 826



Sum egenkapital	926 700	745 826
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	161 617	163 956
Annen kortsiktig gjeld	182 928	355 824
Sum kortsiktig gjeld	344 544	519 780
Sum gjeld	344 544	519 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 271 244	1 265 606



Organisasjonsnr: 825 883 312
SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6758

SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Sandvika videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets Årsberetning
6. Informasjon om garantiasakene av advokat Hedda Strømsodd Hosar
7. Årsregnskap 2024
8. Forslag til nye vedtekter
9. Ny vaktmester
10. Fokus på sikkerhet er fokus på trygghet
11. Deling av informasjon fra styrets møter
12. Tv og internett pakke.
13. Valg av tillitsvalgte og ekstern styreleder
14. Fastsettelse av honorarer
15. Endringer i vedtektene for garasjesameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Vislie - OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets Årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning dreier seg i hovedsak om arbeid som er utført i perioden. Det viser styret ivaretagelse av både eiendommen og beboernes investering i bolig. Økonomistyring og gode kontraktsforhandlinger er en av hovedoppgavene for å holde felleskostnadene så lave som mulig. I tillegg har styret tatt store grep ang- utbedringskrav iht garanti. Dette har spart sameiet for millionbeløp. Gjenstående krav er også betydelige. (Se vedlegg styrets årsberetning)

Styrets innstilling
Styret informerer på årsmøtet

Forslag til vedtak
Styret orienterer årsmøtet

Vedlegg
1. Styrets årsberetning.pdf

Sak 6

Informasjon om garantisakene av advokat Hedda Strømsodd Hosar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en oppsummering av kravene



Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret myndighet til å ta ut stevning i saken mot Attivo Eiendomsutvikling AS/Strukta AS. Styret har også myndighet til å, både før og etter saksanlegg, inngå forlik om minnelig løsning i saken.

Sak 7

Årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Obs. Elias Smiths Plass 18 sin andel av felleskostnadene på 13,5 % for 2024 er først fakturert i 2025 og en grunn til lavere inntekt i 2024.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres egenkapital.

Vedlegg

- 2. 6758 Sameiet Elias Smiths Plass 20.pdf
- 3. Regnskap ESP 20.pdf

Sak 8

Forslag til nye vedtekter

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

For både å gjøre det bedre for alle og enklere for styret så foreslås tydeligere spesifikasjoner av vedtekter

Styrets innstilling

Styret stemmer for

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til nye vedtekter
- Mot Forslag til nye vedtekter



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. AirBNB senkes fra 90 dager til 60 dager (Vedtekter § 3)
2. Securitas videoovervåkning ved inngangsdører, hvis styret finner det nødvendig. Dette grunnet bedre sikkerhet. (Vedtekter § 4,2)
3. Forbud mot all form for fyrverkeri på takterrassen og fellesområde dette iht lovdata. (Vedtekter § 5)
4. Røyking forbudt foran ventilasjonsanlegget på takterrassen som er til stor plage for beboerne. (Vedtekter § 5)
5. Eiere må gi Vibbo tilgang til sine leietakere, grunnet all viktig informasjon går gjennom Vibbo. (Vedtekter § 3)

Sak 9

Ny vaktmester

Forslag fremmet av:

Sonja Toen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget

Forslag til vedtak

Vi ønsker å fremme forslag om at styret anskaffer en ny vaktmester som forstår og får det ansvaret det er å sikre kontinuerlig ivaretagelse av vår bygningsmasse og fellesområder.

Vedlegg

4. FORSLAG TIL SAK - NY VAKTMESTER (1).pdf

Sak 10

Fokus på sikkerhet er fokus på trygghet

Forslag fremmet av:

Sonja Toen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg



Styrets innstilling

Styret har inngått avtale med Securitas og det nye styret kan vurdere å sette opp kamera ved inngangsdørene

Forslag til vedtak

Vi ønsker å fremme forslag om at sameiet installerer kameraer minimum ved hver inngangsdør samt at området merkes tydelig med «området er kamera-overvåket». Dette for å sikre oss beboere, vår bygningsmasse og fellesarealer.

Vedlegg

5. FORSLAG TIL SAK - ØKT SIKKERHET (2).pdf

Sak 11

Deling av informasjon fra styrets møter

Forslag fremmet av:

Sonja Toen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

God kommunikasjon mellom styret og beboere legger grunnlaget for et sunt og godt naboskap i sameier og borettslag samt bygger tillit til styret og det omfattende arbeidet de gjør.

Sameiet har i dag en flott beboerportal som heter Vibbo hvor styret informerer om saker som skal gjennomføres, f.eks. garasjevask. Det er likevel lite informasjon på Vibbo om de sakene som blir tatt opp på styremøte gjennom året, som vedrører oss beboere og våre verdier.

Noen styrer i sameier og borettslag velger å sende kopi av styreprotokollen til sine beboere (ex. taushetsbelagte temaer) andre velger å sende et kort referat fra sakene med vedtak mens andre velger et kort nyhetsbrev fra styremøtene.

Styrets innstilling

Det er vanlig å gi informasjon om styrets arbeid i styreberetningen på årsmøtet, men det er ikke noe i veien for at styret kan gi ut mer informasjon på Vibbo.

Forslag til vedtak

Vi ønsker å fremme forslag om at styret lager et kort nyhetsbrev e.l. fra styremøtene som deles på Vibbo så beboerne kan få løpende informasjon om hva som skjer i vårt sameie samt med våre verdier.



Sak 12

Tv og internett pakke.

Forslag fremmet av:

Etem Coklja

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan styret vurdere og sjekke mulighet for å bytte fra Telia til noen andre pakke leverndør ?

Telia blir dårlig på utvalg av TV kanaler men velger å heve prisene .

Styrets innstilling

Kontrakt med Telia går ut i 2025, derfor kan styret vurdere andre leverandører

Forslag til vedtak

Det er mange andre pakke leverandører som er mye bedre enn Telia.

På bredbånd.no/borettslag kan fås tilbud å sammenligne gode tilbud

Sak 13

Valg av tillitsvalgte og ekstern styreleder

Styreledervervet er krevende og vårt sameie trenger en styreleder med de nødvendige kvalifikasjonene og som også er tilgjengelig på dagtid. Styret har foretatt en grundig undersøkelse med flere eksterne kandidater og kommet frem til at Philip Monsen er den beste kandidaten.

Til informasjon blir det styret som velges, også styret for Garasjesameiet

Innstilling

Styret anbefaler derfor Philip Monsen som styreleder. Han har solid kompetanse innen både økonomi, administrasjon, eiendomsforvaltning, ledelse og innovasjon. Han har i tillegg svært gode referanser i sitt arbeid som styreleder i andre sameier.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Philip Monsen

Han jobber for å være en så helhetlig styreleder som mulig, med stort fokus på rask (daglig) oppfølging av henvendelser fra beboere. God kommunikasjon ut til sameiet og ikke minst et stort fokus på økonomi. Han har ledet en rekke store kontraktsinngåelser og reforhandlinger med gode resultater. Han har også erfaring fra flere prosjekter, som drenering av bygningsmasse, installasjon av sentralt brannanlegg, rens av ventilasjon, renovere VVS anlegg og etablere



nedgravde avfallsanlegg for å nevne noe. Et annet fokus han bruker mye tid på er å bygge opp et velfungerende styre.

I tillegg nyter de sameiene og borettslagene han leder, stordriftsfordeler der det er mulig gjennom hans verv som styreleder, da han så langt som mulig forhandler frem avtaler på tvers. Som for eksempel tv/internett, håndverkere, sommer og vintervedlikehold osv. På denne måten oppnår han betydelig besparelser for det enkelte sameiet eller borettslaget.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Gabriel Munkeberg**
Bachelor i økonomi og administrasjon
- **Mathushanth Manivannan**
Bachelor i økonomi og administrasjon
- **Terje Omfjord**
Har tidligere sittet i styret for ESP20
- **Yngvar Wettergreen**
Har tidligere sittet i styret for ESP20

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Christian Høva Ihle**
- **Gabriel Munkeberg**
Bachelor i økonomi og administrasjon
- **Tom Hagerup Holm**

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,- + arb. avg. for 2024

(Det må forventes et høyere honorar for 2025 - grunnet innleie av ekstern styreleder)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225.000,- + arb. avg.



Sak 15

Endringer i vedtektene for garasjesameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjelder de som er medlemmer av garasjesameiet

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektene vedtas

Vedlegg

6. Forslag til endring av paragraf 3 og 4 i Parkerings sameiets vedtekter.pdf



Sameiet Elias Smiths Plass 20

Styrets årsrapport 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Grethe Kvande, Elias Smiths vei 20 C

Styremedlem, Monica Kjellstadli Tully, Elias Smiths vei 20 C

Styremedlem, Håkon Vilberg, Elias Smiths vei 20 B

Styremedlem, Per Ivar Stræte, Elias Smiths vei 20 C

Styremedlem, Eva A Rødaas, Elias Smiths vei 20 A

Varamedlem, Tom Hagerup Holm, Elias Smiths vei 20 A

Varamedlem, Etem Coklja, Elias Smiths vei 20 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS

Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 121 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Elias Smiths Plass 20 med org.nr.: 825883312 i Bærum kommune.

Forsikringer

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93111854.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med OBOS. OBOS har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2024

Regnskapet redegjøres for i eget punkt



Sameiet Elias Smiths Plass 20

Vedlikehold / innkjøp 2024

Uteområder

Ny skilting, utbedring av gress/uteområder, nødvendig og pålagt sikring av lekeplass og treningsapparater

Heiser

Her kan vi gjenta det som ble uttalt ved forrige årsmøte, Fortsatt har vi svært mange heisstopp, spesielt i oppgang B. Mange av disse skyldes uforsiktighet fra brukere av heisene med fremmedlegemer som setter seg fast i mellomrom mellom heis og etasjeglulv. Dette medfører kostnader hver gang må tilkalle heisleverandør eller vaktmesterutrykning. Det har også vært tilfeller der heisene har fått teknisk stopp av andre årsaker.

Fjernvarme

Redusert strømkostnader/felleskostnader ved å skru av fjernvarmen i uteområdet

Vedlikehold

Det jobbes svært aktivt med å få ryddet opp i garantisaker på felles anlegg. Dette bør gi mulighet til å bygge noe mer buffer til fremtidige vedlikehold.

Løpende vedlikehold utføres umiddelbart i samarbeid med vaktmester. Planlagt vedlikehold har hittil ikke vært nødvendig, da vi fortsatt er i garantitiden. Vedlikeholdskostnader som ikke kommer innunder garantien, utbedres fortløpende. I løpet av 2025 bør det utarbeides en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS og servicepartnerne

Styremøter og saker behandlet av styret

Styremøter

Styret har avholdt 11 styremøter siden forrige generalforsamling.

Styresaker og viktige oppgaver håndtert av styret:

1. Overgangen til Obos har ført til en del omstilling og ekstraarbeid, spesielt grunnet viderefaktureringsene. Dette er nå satt i system. Ellers er Obos styreportal og Vibbo oversiktlig og enkel.



Sameiet Elias Smiths Plass 20

2. Grunnet at Elias Smiths Plass 18 (ESP18) og Elias Smiths Plass 20 (ESP20) ble delt til to forskjellige sameier så fører dette til ekstraarbeid for sameiet ESP20. Det er ESP20 som har ansvaret for at alle serviceavtaler blir koordinert med ESP 18 og at de blir informert og orientert om alt som ESP 18 er en del av. Enkelte styresaker kan heller ikke vedtas uten samtykke fra ESP 18. Eksempel bom på vei, brikke på søppelkonteinere osv.
3. Samarbeidet med Union Drift er også en viktig oppgave som styret i ESP 20 må holde vedlike. Det er nå ny driftssjef i Union Drift som det nye styret må forholde seg til.
4. Vi har en svært god og lønnsom pakkeavtale med Asker og Bærum Vaktmester Kompani (ABVK) som også Union Drift er en del av når det gjelder garasjevask, vintertjenester (snø pløying, strøing/feiring). I avtalen har vi også følgende;
 - a. Dyktige renholdsbetjener
 - b. Profesjonelt hagestell arbeid
 - c. Vaktmester
5. Vaktmesteroppfølging er en annen viktig oppgave. Det har dessverre blitt for mye ekstraarbeid på enkelte styremedlemmer grunnet at vaktmester ikke alltid ser hva som må gjøres. En gjennomgang av arbeidsoppgavene som forventes av vaktmester må gjennomgås av det nye styret og mulig finne ny vaktmester hos ABVK.
6. Oppfølging av servicepartnerne og fortløpende vurdering av deres arbeid er en av de viktigste oppgave styret må ha kontroll på. Derfor har vi byttet ut noen servicepartnere. I tillegg er nye avtaler inngått.
 - a. Styret har byttet ut Bjerke Ventilasjon med Ateam Inneklimaservice, dette for å forbedre kvaliteten på service.
 - b. Eriksen & Jensen (E&J) ble byttet ut med Nordisk Vann og Varme (NVV). Det har vært stor misnøye med E&J. NVV er meget dyktige og serviceinnstilt
 - c. Sameiet er nå medlem i Huseierens Landsforening, (dette sparer sameiet 20% av advokatkostnader)
 - d. Der er inngått avtale med Securitas
 - i. Overføring av alarm
 - ii. Bomiljøvakthold



Sameiet Elias Smiths Plass 20

7. Gjennom råd fra profesjonelle har vi forhandlet frem to garasjevasker i året, dette som en del av vedlikehold for å forlenge levetiden på gulvoverflaten i garasjen.
8. Garantisakene har vært det mest krevende arbeidet siden høst 2023.
 - a. Vi har fått tilbakebetaling fra både Schindler og Blikra, kostnader som skulle vært dekket av garantien, men som ble fakturert i 2021, 2022 og 2023.
 - b. Det er innhentet en rekke rapporter fra uavhengige kontrollører for å finne feil og mangler: Men utbygger nektet allikevel for flere av kravene, dette trass i nye rapporter og utallige mailer og tlf. samtaler
 - c. Garantisak problematikken førte til at styret forstod at Huseiernes Landsforening ville kunne være til hjelp, noe som faktisk også ble redningen.
 - d. Iht Huseiernes så indikerte de at utbygger kunne drive med «utdragnings-strategi». Dvs. etter at ett år er gått fra krav ble levert og ingenting ble utført så oppstår foreldelse og kravet går tap, hvis man ikke tar det videre.
 - e. Huseiernes anbefalte derfor snarest å engasjere advokat
 - f. Advokat ble kontaktet, gjennom Huseierens liste
 - g. I samarbeid med advokat ble garantisakene listet opp og gjennom korrespondanse så ligger nå kravet på vent i Tingretten
 - h. Etter dette begynte utbygger å ta kravene mer på alvor og har utbedret noen av kravene. Men det gjenstår fortsatt en del.
 - i. Utbygger kommer muligens tilbake med tilbud før saken tas opp i Tingretten
9. Grunnet en del problematikk med både, ventilasjon, manglende alarmorganisering, samt bekymringsmeldinger fra Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) ang næring ol., så ba vi om befaring fra ABBR. De anbefalte styret om å be om tilsyn fra Bærum Kommune.
 - a. Styret sendte bekymringsmelding til Bærum kommune den 3. juli 2024
 - b. Vedlegg av alle innhentede rapporter tok tilsynet på alvor
 - c. Bærum Kommune og Asker og Bærum Brann og Redning jobber nå med tilsyn. Styret venter på svar
10. Det positive fra Strukta er at de har utbedret en del av kravene og noen av kravene er også nå i arbeid.
 - a. Det har vært problem med grunnvannet som har kommet opp gjennom gulvet i U2 og vann som renner fra U1 ned til U2.
 - i. Strukta har tettet sprekk hvor grunnvannet har trengt opp gjennom betonggulvet i U2



Sameiet Elias Smiths Plass 20

- ii. Strukta har nå satt uke 27-28 for tetting av gulv i U1, slik at bodene kan holdes tørre og at ikke noe vann lekker ned på bilene i U2
 - iii. Sluk i fjernvarmerommet er senket, fordi sluket lå på det høyeste gulvpunktet
-
- b. Strukta har uttalt at utbedring av Aco rennen mellom ESP 18 og ESP 20 skal foretas vår 2025
 - c. Strukta sin underleverandør Five Elektro jobbet i ca 3 uker med å rette opp alle feil og mangler fra AS Elektrisk sin rapport høst 2023.
 - d. Strukta har rettet opp vannrør på yttervegg
 - e. Eriksen & Jensen har utbedret noe feil og mangler iht. Nordisk Vann og Varme (NVV) rapport
 - i. De har brannisolert sprinkleranleggsrøret i U1
 - ii. Lagt rør fra sprinkleranleggets tilbakeslagsventil til kom
 - iii. Installert en serviceventil i fjernvarmeanlegget (glykolanlegget i ESP18)
 - iv. Utbedringer av rør fra ventilasjonsanlegget til sluk
 - f. Schindler har byttet de sprukne veggene i heis i oppgang A
 - g. Five Elektro har erstattet 5 nye Led-lamper på takterrassen, (garanti)
-
11. Styret anbefaler at eventuelt erstatningsbeløp blir lagt til vedlikeholdsplan. Den høyeste forventende vedlikeholdskostnaden er beisning av ytterveggen.
12. Styret har deltatt på kurs i styrearbeid og HMS hos OBOS
13. Arrangert sommertreff på takterrassen
14. Garasjehåndtering – tilganger til garasjeport, eierskap, kjøp/salg/utleie, mm
15. Oppgradert garasjeport løsning fra 2 G til 4 G
16. Løpende oppfølging av avviksrapporter fra vaktmester og servicepartnere
17. Gjennomgang og oppfølging av alle serviceavtaler
18. Gjennomført vernerunde
19. Vurdert mulige tiltak som gjelder ulovlig parkering og bilkjøring mellom nr 18 og 20 – sameiet har løpende avtale med parkeringsselskap
20. Håndtert mange heis stopper, spesielt har dette skjedd i B oppgangen
21. Håndtert hærverk – eksempelvis knust utelampe, ødelagte skilt, fyrverkeri på takterrasse, fremmede mennesker på takterrasse og inne i våre oppganger, ødeleggelse av ytterdør i nr A – samt mange andre mindre tiltak og hendelser som har vært nødvendige å gjøre noe med.
22. Etablert avtale med Securitas etter episoder med fremmede i oppganger og på takterrasse



Sameiet Elias Smiths Plass 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne 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 avvirket.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: 2JPDZ-ZNGJF-3L3C8-UX6PG-O180A-67TH7



**SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20
ORG.NR. 825 883 312, KUNDENR. 6758**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 686 324	6 247 031	4 693 000	5 267 000
Andre inntekter	3	51 071	30 721	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 737 395	6 277 752	4 693 000	5 267 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 000	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-16 551	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-142 795	-213 671	-210 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-90 471	-29 796	-27 000	-117 000
Drift og vedlikehold	8	-721 172	-1 189 031	-889 000	-1 264 419
Forsikringer		-265 990	-217 664	-270 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 318 883	-1 160 603	-1 408 000	-1 619 000
Energi/fyring	10	-328 630	-1 888 138	-250 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-499 596	-481 793	-506 460	-505 000
Andre driftskostnader	11	-922 065	-667 384	-643 000	-896 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 562 877	-6 104 805	-4 459 460	-5 403 519
DRIFTSRESULTAT		174 518	172 946	233 540	-136 519
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 356	2 295	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 356	2 295	0	0
ÅRSRESULTAT		180 874	175 241	233 540	-136 519
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		180 874	175 241		





SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20
ORG.NR. 825 883 312, KUNDENR. 6758

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 419	33 966
Forskuddsbetalte kostnader		132 263	126 339
Andre kortsiktige fordringer	13	196 486	124 965
Driftskonto OBOS-banken		896 076	40 321
Innestående i andre banker		0	940 015
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 244	1 265 606
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 271 244	1 265 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	926 700	745 826
SUM EGENKAPITAL		926 700	745 826
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 745	75 498
Leverandørgjeld		161 617	163 956
Annen kortsiktig gjeld	15	56 183	280 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 544	519 780
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 244	1 265 606
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __. __. 2025
Styret i Sameiet Elias Smiths Plass 20

Grethe Kvande

Per Ivar Stræte

Eva Alyona Rødaas

Håkon Vilberg

Monica Kjellstadli Tully



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 309 120
TV/Internett	506 460
Adm.kostnader	442 980
Garasje	339 360
Seksjonert lokale	65 292
Adm.kostnader	23 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 686 324

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil avregning	50 944
Gamle kundefordringer	127
SUM ANDRE INNETEKTER	51 071

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 262, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 551.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 278
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 836
OBOS Prosjekt	-6 357
SUM KONSULENTHONORAR	-90 471

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 351
Drift/vedlikehold VVS	-160 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 645
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 704
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 425
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	20 328
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	19 796
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 638
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-721 172

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-942 056
Renovasjonsavgift	-376 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 318 883

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-328 630
SUM ENERGI / FYRING	-328 630



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-83
Lyspærer og sikringer	-28 125
Vaktmestertjenester	-268 057
Vakthold	-54 747
Renhold ved firmaer	-338 844
Snørydding	-50 644
Gressklipping	-79 631
Andre fremmede tjenester	-67 589
Kontor- og datarekvisita	-2 235
Trykksaker	-369
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 262
Andre kontorkostnader	-750
Telefon u/mva	-505
Porto	-400
Kontingenter	-6 200
Bank- og kortgebyr	-4 250
Velferdskostnader	-2 353
Tap på fordringer,	-1 621
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-922 065

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	4 972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 384
SUM FINANSINNEKTER	6 356

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 440
Viderefakturering av kostnader	177 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	196 486

NOTE: 14**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV****2024**

Ufordelt egenkapital	745 826
Andel bolig	171 954
Andel næring	8 920

SUM EGENKAPITAL **926 700**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-56 183
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-56 183





SAKSFORSLAG TIL ÅRSMØTE: NY VAKTMESTER

«VAKTMESTEREN HAR EN NØKKELROLLE I ET SAMEIE»

Vaktmesteren er en uunnværlig ressurs og den desidert viktigste personen og støtten for styret og sameierne for å sikre kontinuerlig ivaretagelse av bygningsmasse og fellesområder.

Vaktmesteren utfører en rekke praktiske oppgaver, både lovpålagte og andre viktige rutineoppgaver, som er nødvendige for å sikre en effektiv drift.

Ved at Vaktmesteren sikrer kontinuiteten i drifts- og vedlikeholdsarbeidet som til enhver tid må ivaretas, så kan sameierne og styret føle seg trygg på at dette ivaretas uavhengig om styremedlemmer (som har tilegnet seg god kunnskap om sameiet) byttes ut.

For styret fungerer vaktmesteren som styrets «driftsleder», som i samarbeid med serviceleverandørene både gjennomføre ukentlige oppgaver og andre vedtak styret gjør. En vaktmester med god innsikt i eiendommens behov kan også bidra til å lage vedlikeholdsplaner og gi råd om hvilke oppgaver som bør prioriteres (ifm budsjettarbeid mm).

For sameierne fungerer vaktmesteren som den som gjennomfører ukentlig vedlikeholdsoppgaver og sørger for at bygningen og fellesområdene forblir trygge, ryddige og funksjonelle, som bidrar til økt trivsel og trygghet for beboerne.

Sameiet hadde tidligere en vaktmester som var her daglig. I tillegg til at alle fellesområder til enhver tid var ryddige og fri for søppel og annet som folk hadde lagt fra seg, så hadde han kontakt med serviceleverandørene og utbygger for å holde kontroll på anlegg og utarbeide feil og mangler som oppstod. Han var styret og styreleders «høyre hånd».

Det er ikke situasjonen i sameiet i dag. I dag har vi en vaktmester som er her kun noen få timer 2 dager i uken og som overser både søppel, feil og mangler i oppganger, bodar, garasje, langs fasader og uteområder. Det kan ta dager, uker og i noen tilfeller måneder før han rydder, fjerner eller fikser helt opplagte saker som må gjøres. Jeg kan nevne brannsikring som en lovpålagt oppgave, der alle rømningsveier og fellesområder samt fasader skal til enhver tid følges opp og brannfarlig avfall skal fjernes omgående. Dette punktet er ikke ivaretatt av nåværende vaktmester som medfører at styret og sameiet ikke følger lovpålagte oppgaver som igjen kan få store konsekvenser for styret og sameiet om noe skulle skje.

At vår vaktmester ikke utfører det oppsynet og vedlikeholdet det er behov for medfører et stort merarbeid for styret som da må håndtere disse sakene selv. Kostnaden for vår vaktmester er da unødvendig høy når styret må gjøre deler av jobben.

FORSLAG: Vi ønsker å fremme forslag om at styret anskaffer en ny vaktmester som forstår og får det ansvaret det er å sikre kontinuerlig ivaretagelse av vår bygningsmasse og fellesområder.



SAKSFORSLAG TIL ÅRSMØT: ØKT SIKKERHET

«FOKUS PÅ SIKKERHET ER FOKUS PÅ TRYGGHET»

Å sikre sameiet mot brann og andre skader er viktig og lovpålagt, men det er like viktig å sikre sameierne mot trusler, hærverk og at folk tar seg inn/forsøk på innbrudd. Dette er avgjørende for tryggheten vår og sameiets verdier.

I disse tider melder politiet om en stadig økning i bl.a. trusler, hærverk og vold. Dette utføres ikke bare av voksne og/eller kjente av politiet, men også av stadig yngre mennesker og ungdomsgjenger dessverre. Mange sameier og borettslag har erfart økt risiko for trusler, hærverk, sabotasje og folk som presser seg inn, og sikrer seg derfor mot dette.

Sameiet vårt ligger meget sentralt i Sandvika by og her ferdes derfor mange mennesker på våre private uteområder. Våre utearealer er ikke inngjerdet og derfor oppfattes disse som offentlige områder for andre, som er noe sameiet kan se nærmere på. Med en slik sentral plassering og stor menneskegjennomgang så er vi mer utsatt for det urbane bylivet, med dertil økt antall av uønsket oppførsel. Vi har selv vært utsatt for at ungdom har kommet seg inn i oppgangen og oppført seg truende. Andre har opplevd at de har hamret på inngangsdører samt bråkt i oppgangen. Flere ungdommer har kommet seg inn og har periodevis oppholdt seg hyppig på takterrassen.

Sameiets inngangspartier er utstyrt med solide låser i form av dørssystemer som er utstyrt med elektroniske låser som kun beboere og autorisert personell har tilgang til. Likevel har bl.a. døren i oppgang A blitt ødelagt slik at den har stått åpen i flere måneder før det ble reparert. Det er også mange som automatisk slipper inn folk som ringer på, som man selvfølgelig ikke bør gjøre med mindre man kjenner vedkommende. Det er derfor behov for ytterligere sikring.

Det er flere tiltak som nå gjøres i andre sameier og borettslag for å skremme bort potensielle uvedkommende eller få hjelp ved behov samt dokumentere når det er nødvendig, som f.eks.:

- Alarmsystem/oppgradering av alarmsystemer som kan dekke fellesområder og innganger som bidrar til å skremme bort potensielle uvedkommende. Alarmsystemet kan kobles til en vaktentral som har rask respons.
- Vakthold. Kan avtales med høy og lav hyppighet iht behov. Meget effektivt.
- Kameraovervåking. Et godt plassert overvåkningssystem med kameraer kan bidra til å forebygge at uønskede fremfører trusler, tar seg inn i bygningene våre, saboterer eller gjør hærverk. Beboerne må selvfølgelig informeres om kameraenes plassering og overvåkingen må følge Personopplysningsloven. Dette er meget effektivt og veldig mye brukt, og sikrer i stor grad tryggheten til beboerne og verdiene våre til enhver tid.

Sameiet hadde tidligere problemer med at uvedkommende kom seg inn via garasjelegget. Det ble også gjennomført innbrudd i bl.a. sykkelboden. Mange følte også en stor utrygghet da flere biler «presset» seg inn når noen kjørte inn eller ut av garasjelegget. Dette ble løst ved å sette opp kameraer i både U1 og U2 samt god merking om at området er kameraovervåket.

I tillegg så kan det kanskje være interessant for Skatteetaten og Sameiet ESV 18 å være med på en felles sikkerhetsløsning for våre fellesområder.

FORSLAG: Vi ønsker å fremme forslag om at sameiet installerer kameraer minimum ved hver inngangsdør samt at området merkes tydelig med «området er kameraovervåket». Dette for å sikre oss beboere, vår bygningsmasse og fellesarealer.



Forslag til endring av paragraf 3 og 4 Parkerings sameiets vedtekter

Markert med Gult på de endringene i dette forslaget.

§ 3

Rett til bruk

Til sameieandelene i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 hører rett til bruk av sykkelparkering i U1, boder i U1 og U2 og kjøre- og gang arealene i og tilknyttet Garasjeanlegget.

Bodene vil bli tildelt de enkelte seksjonene i eierseksjonssameiene av utbygger ved kjøp av eierseksjon, og liste over alle bodene og hvilken seksjon de tilhører vil deretter bli fulgt opp av styrene i eierseksjonssameiene.

Til de øvrige sameieandelene tilhørende sameiere med rett til parkeringsplasser i Garasjeanlegget, hører foruten en parkeringsplass, rett til bruk og tilgang av kjøre- og gangarealer til deres respektive parkeringsplasser både for leier og eier/utleier. Leietagere av garasjepalssene får tilgang til innkjøringsporten i ett år av gangen. Og må fornyes hvert år om leietager fortsatt leier parkeringspass.

En sameiers bruk av parkeringsplass eller Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameieandel eier/leietaker som ikke er andelseier i parkeringssameiet har rett på midlertidig tilgang til bod/sykkel anlegget via garasjeporten.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger (Attivo Bolig Sandvika AS) og deretter av styret i Parkeringssameiet, etter bestemmelsene i disse vedtektene. Styret i Parkeringssameiet skal påse at det føres en liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (Bilag 3).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeanlegget og dette kan skje på en måte som ikke påfører, eller åpenbart kan påføre Garasjeanlegget skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med disse vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i



Garasjeanlegget, eller å oppbevare, brann- eller eksplosive varer eller objekter i boder eller på parkeringsplasser, utover biler, motorsykler mv..

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, eller det uttrykkelig følger av disse vedtektene

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med, hhv overføring, pantsettelse eller utleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. En sameier som har solgt sin seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, kan ikke fortsette og ha Sameieandel i Parkeringssameiet. Om en sameier ikke lenger eier i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, men er fortsatt sameier i Parkeringssameiet, må det da selges sin andel i Parkeringssameiet.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget og/eller av sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("Parkeringsstyret"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller parkeringsplass er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringssameiets styret med mindre disposisjonen skjer sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av sameieandel i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Ved overføring eller utleie av eierandel eller parkeringsplass i Parkeringssameiet evt. Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. skal øvrige eiere eventuelt leiere av seksjoner i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved samtidig overføring av sameieandel, med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen i Parkeringssameiet

Parkeringssameiets styre kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som ikke lenger eier boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias



Smiths plass 20.. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsværdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplass(-er) i Garasjeanlegget er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede beboere (HC-plasser, hvorav inntil 1 plass skal være særskilt tilgjengelig med fortrinnsrett for beboere i boligseksjonene i Sameiet Elias Smiths plass 18. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringssameiets styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringssameiets styret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringssameiet uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringssameiets styre kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som Bilag 3). Parkeringssameiets styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15



**Følgende original vedtekter for paragraf 3 og 4 slik det er i dag.
Markert med Gult på den teksten i original som er tatt bort i forslaget over.**

§ 3 Rett til bruk

Til sameieandelene i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 hører rett til bruk av sykkelparkering i U1, boder i U1 og U2 og kjøre- og gang arealene i og tilknyttet Garasjeanlegget. Bodene vil bli tildelt de enkelte seksjonene i eierseksjonssameiene av utbygger ved kjøp av eierseksjon, og liste over alle bodene og hvilken seksjon de tilhører vil deretter bli fulgt opp av styrene i eierseksjonssameiene.

Til de øvrige sameieandelene tilhørende sameiere med rett til parkeringsplasser i Garasjeanlegget, hører foruten en parkeringsplass, rett til bruk av kjøre- og gangarealer til deres respektive parkeringsplasser.

En sameiers bruk av parkeringsplass eller Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger (Attivo Bolig Sandvika AS) og deretter av styret i Parkeringsssameiet, etter bestemmelsene i disse vedtektene. Styret i Parkeringsssameiet skal påse at det føres en liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (Bilag 3).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeanlegget og dette kan skje på en måte som ikke påføre, eller åpenbart kan påføre Garasjeanlegget skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med disse vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeanlegget, eller å oppbevare, brann- eller eksplosive varer eller objekter i boder eller på parkeringsplasser, utover biler, motorsykler mv..

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringsssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, eller det uttrykkelig følger av disse vedtektene.



§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med, hhv overføring, pantsettelse eller utleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget og/eller av sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("Parkeringsstyret"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller parkeringsplass er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringssameiets styret med mindre disposisjonen skjer sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av sameieandel i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Ved overføring eller utleie av eierandel eller parkeringsplass i Parkeringssameiet evt. Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, skal øvrige eiere eventuelt leiere av seksjoner i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. Parkeringssameiets styret skal sørge for at det føres nummerert liste over alle sameiere eventuelt leiere som ønsker å kjøpe eventuelt leie parkeringsplass i Garasjeseksjonen, basert på tidsprioritet etter mottakelse av ønske om kjøp/leie. Dersom flere ønsker å overta evt. leie eierandel/parkeringsplass i Garasjeseksjonen skjer tildelingen i den rekkefølgen som følger av Parkeringssameiets styre sin liste. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved samtidig overføring av sameieandel, med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen i Parkeringssameiet.

Parkeringssameiets styre kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som ikke lenger eier boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplass(-er) i Garasjeanlegget er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.



Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede beboere (HC-plasser, hvorav inntil 1 plass skal være særskilt tilgjengelig med fortrinnsrett for beboere i boligseksjonene i Sameiet Elias Smiths plass 18. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringssameiets styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringssameiets styret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringssameiets styre kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som Bilag 3). Parkeringssameiets styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 6758 Selskapsnavn: SAMEIET ELIAS SMITHS Plass 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.