



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 416 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		390 672	355 140
Sum inntekter		390 672	355 140
Kostnader			
Lønnskostnad	,	17 115	17 115
Annen driftskostnad	„„„„„	763 937	346 447
Sum kostnader		781 052	363 562
Driftsresultat		-390 380	-8 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 829	35 240
Sum finansinntekter		27 829	35 240
Annen finanskostnad		17 218	18 801
Sum finanskostnader		17 218	18 801
Netto finans		10 611	16 439
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 769	8 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 769	8 017
Årsresultat		-379 769	8 017
Totalresultat		-379 769	8 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 769	8 017
Sum overføringer og disponeringer		-379 769	8 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		169 929	235 944
Sum finansielle anleggsmidler		169 929	235 944
Sum anleggsmidler		169 929	235 944
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	73 032	36 418
Sum fordringer		73 032	36 418
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	197 748	441 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 748	441 272
Sum omløpsmidler		270 780	477 690
SUM EIENDELER		440 709	713 634

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 896	432 665
Sum opptjent egenkapital		52 896	432 665
Sum egenkapital		52 896	432 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		330 869	235 944
Sum annen langsiktig gjeld		330 869	235 944
Sum langsiktig gjeld		330 869	235 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 318	14 140
Annen kortsiktig gjeld	„	8 626	30 885
Sum kortsiktig gjeld		56 944	45 025
Sum gjeld		387 813	280 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 709	713 634



Til seksjonseierne i Sameiet Elisenbergveien 19

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Elisenbergveien 19 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Elisenbergveien 19
avholdes mandag 27.april 2015 kl. 17.00 i OBOS Møtelokaler, Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Heis – forslag fra seksjonseier
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo 16.03.2015
Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Marius Johansen /s/ Magnus Smedsrud Bjørnstad /s/ Anne Wessel /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Johansen	Elisenbergveien 19 B
Styremedlem	Magnus Smedsrud Bjørnstad	Elisenbergveien 19 B
Styremedlem	Anne Wessel	Elisenbergveien 19 B

Varamedlem Øivind Risberg

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Elisenbergveien 19

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Elisenbergveien 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981416430, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Elisenbergveien 19

Gårds- og bruksnummer : 212 / 257

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Elisenbergveien 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Vardens Revisjons kontor AS.



Styrets arbeid

- To styremøter gjennomført i løpet av perioden
- To rundskriv er distribuert til sameierne i løpet av perioden
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Tømming og bortkjøring av et større antall gjenstander plassert i sameiets fellesarealer
- Innhenting av tilbud og gjennomføring av betongrehabilitering av samtlige balkongdekker som vender ut mot hhv. Elisenbergveien og Gimleveien
- Refinansiering og flytting av sameiets lån fra Nordea til OBOS som medførte en betydelig bedring av vilkårene
- Styrets leder har på ad.hoc. basis vært informert om utviklingen i heisprosjektet. Prosjektet søkte om, og fikk innvilget tilskudd fra Oslo kommune til gjennomføring av en forundersøkelse for å utrede både tekniske muligheter/konsekvenser av heis i Elisenbergveien 19B, herunder også antatte økonomiske implikasjoner (kostnader, støttetiltak, verdiøkning)
- Styret har hatt en videre bedring av dialogen med næringsvirksomhetene som holder til i sameiets arealer gjennom året



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 390 672,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 781 052,-. Dette er kr 393 637,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med balkong rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -379 769,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 213 836,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elisenbergveien 19.

Lån

Sameiet Elisenbergveien 19 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.03.2015
Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Marius Johansen /s/ Magnus Smedsrud Bjørnstad /s/ Anne Wessel /s/



Partnere:

Registrert revisor Syver Tønnesen
Registrert revisor Per M. Michelsen
Registrert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Elisenbergveien 19

REVISORS BERETNING 2014

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elisenbergveien 19 som viser et underskudd på kr 379 769. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og 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, og for slik intern kontroll som ledelsen 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 årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse 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 selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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.

Adresse:
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Telefax:
22 62 71 36

Internett/E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Elisenbergveien 19 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 20. februar 2015
Vekst Revisjon AS



Daniel Rypdal
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	390 672	355 140	477 714	536 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		390 672	355 140	477 714	536 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-14 375	-10 634	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-53 880	-52 570	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-8 010	-16 324	-1 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-426 339	-46 414	-42 500	-71 500
Forsikringer		-39 186	-33 805	-35 000	-44 000
Kommunale avgifter	8	-144 179	-136 457	-145 000	-169 300
Energi/fyring		-6 856	-4 115	-13 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-30 715	-20 752	-22 000	-32 000
Andre driftskostnader	9	-40 398	-25 376	-43 300	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-781 052	-363 562	-387 415	-456 415
DRIFTSRESULTAT		-390 380	-8 422	90 299	79 585
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 829	35 240	0	0
Finanskostnader	11	-17 218	-18 801	-15 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 611	16 439	-15 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		-379 769	8 017	75 299	63 585
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			8 017		
Fra opptjent egenkapital		-379 769			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	169 929	235 944
SUM ANLEGGSMIDLER		169 929	235 944
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		128	62
Kortsiktige fordringer	13	72 904	36 356
Driftskonto i OBOS-banken		90 104	102 415
Sparekonto i OBOS-banken		107 644	338 857
SUM OMLØPSMIDLER		270 780	477 690
SUM EIENDELER		440 709	713 634
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		52 896	432 665
SUM EGENKAPITAL		52 896	432 665
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	330 869	235 944
SUM LANGSIKTIG GJELD		330 869	235 944
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 530	15 969
Leverandørgjeld		48 318	14 140
Påløpte renter		96	3 326
Påløpte avdrag		0	11 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 944	45 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 709	713 634
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.03.2015,

STYRET FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19

Marius Johansen /s/ Magnus Smedsrud Bjørnstad /s/ Anne Wessel /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	390 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	390 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 010
SUM KONSULENTHONORAR	-8 010

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-401 478
Drift/vedlikehold VVS	-11 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 484
Kostnader dugnader	-3 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-426 339

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-64 392
Feieavgift	-3 237
Renovasjonsavgift	-76 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-144 179

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 522
Lyspærer og sikringer	-607
Renhold ved firmaer	-30 000
Trykksaker	-396
Porto	-1 402
Bank- og kortgebyr	-1 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 398

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Utbytte fra Gjensidige	5 207
Andre renteinntekter	14 640
SUM FINANSINNTEKTER	27 829

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renteutgifter Nordea	-11 348
Renteutgifter OBOS-banken	-3 142
Termingebyr Nordea	-600
Gebyr OBOS-banken	-2 100
Andre rentekostnader	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-17 218

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Inntektsført lån i forbindelse med avtale om nedbetaling (2012)	379 544
Nedbetalt tidligere	-143 600
Nedbetalt fra sameierne i år	-66 015
	169 929
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	169 929

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån sameierne	19 963
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	52 941
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 904

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 6,45%. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2008	-595 000
Nedbetalt tidligere	359 056
Nedbetalt i år	235 944
	0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30%. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2014	-340 830
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	9 961
	-330 869

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-330 869
------------------------------------	-----------------



Erie, PA 25 februar 2015

Kjære Generalforsamling
Kjære styret v/styreforman Marius A. Johansen

Vedr: Prinsipp vedtak heis - Elisenbergvn 19 B

Anne Wessel og undertegnede bor i 4 etasje som vi kjøpte i 2012. I forbindelse med et utenlandsopphold blir vi boende i USA noen år og har vi gjort en avtale med leiligheten til Annes far og mor, Henrik og Kersti Wessel.

Nå er det slik at Henrik er 75år og svak til bens samt vi vel alle etterhvert blir litt eldre og trapper blir ofte ikke enklere å gå selv om det er godt for fysikken. Dessuten, er det ikke det hyggeligste å gå ned i kjelleren om kvelden.

Vi har derfor jobbet med eksperten, Move Consultancy, og hørt med venner i samme situasjon og som har installert heis. Det viser seg at det er mulig å installere heis i vår fine oppgang, og bevare oppgangens karakter, til glede og stor komfort forbedring for oss alle. Det viser seg i tillegg at vi for en relativt liten kostnad pga store tilskudd som ytes ved oppgradering til generasjonsbolig får en fin verdøkning.

- Vi regner med en total kostnad på et heisprosjekt fra 4 etasje ned i kjelleren på rundt 2.5 million
- Vi regner med stønader i forskjellige former på i underkant av 2.0 millioner
- Sameiet må komme opp med estimert 0.75 million +-
- Vi har innhentet tilbud fra Nordvik og Partners som indikerer en verdøkning for sameie på 2.5 millioner

Med andre ord hvis vi kun må ut med 750 000 og får samlet en verdøkning på 2 500 000 er dette en skjelden god økonomisk butikk.

2501 Palermo Drive, Suite B, Erie, PA 16506 Phone: (814)455-2761 Fax: (814)455-3153

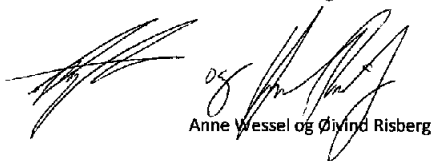


Hvis vi i tillegg øker livsglede og komfort, bl.a. med enkel tilgang til kjeller og lette bæring av vedsekker, koffertar og handlevarer vil vår nye generasjonbolig, får vi et klart bedre sted å bo for en meget begrenset kostnad.

De av oss som har barn vil vel også kunne glede seg over å ikke vekke barnet og bære det opp, men istede kunne kjøre vognen rett inn i heisen og la de sove.

Vi anmoder derfor generalfosamlingen til å gi styret fullmakt til å gå videre med utredning av de økonomiske og estetiske konsekvenser av et slik mulig heisprosjekt.

Med vennlig hilsen



Anne Wessel og Øyvind Risberg

2501 Palermo Drive, Suite B, Erie, PA 16506 Phone: (814)455-2761 Fax: (814)455-3153

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om videre utredning og presentasjonen av mulige løsninger + investeringsløsninger på ekstraordinær Generalforsamling senere i år (da til avstemming).



Orientering om sameiets drift

Parkering

Sameiet disponerer en parkeringsplass, utenfor porten i Elisenbergveien

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463564. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463564. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014	Reparasjoner av lås på inngangsdører	Reparasjoner av lås på inngangsdører i både Elisenbergveien 19A og 19B
-------------	--------------------------------------	--



VEDTEKTER FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19

Vedtatt i sameiermøte den 16. april 1998.

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, herav 11 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, alle beliggende i Elisenbergveien 19 i Oslo.

Oppdelingsbegjæringen er tinglyst den 30.07.1996.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.212 bnr.257 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Ingen av seksjonene kan resekjoneres uten samtykke fra et enstemmig sameiemøte, Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra et enstemmig sameiemøte.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den månedlige andel av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/forretningsfører den 1. i hver måned.



Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).

Ellers fordeles utgiftene mellom sameierne i henhold til følgende nøkkel: Boligseksjonene betaler i henhold til sin seksjonsbrøk.

Næringsseksjonene betaler 1,5 ganger mer enn boligseksjonene pr. Kvadratmeter, beregnet av næringsseksjonens areal i gateplan. Seksjon nr. 15, ishuset, betaler ikke fellesutgifter.

I den utstrekning næringsseksjonene trenger søppelkasser eller containere for avfall, blir denne utgift direkte å belaste vedkommende seksjon.

Inntil loftseksjonene er utbygget og er innflyttet, alternativt får ferdigattest, betales ikke fellesutgifter for seksjon nr. 13 og 14.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. I tillegg er det tinglyst en sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet med 1 pr. Pant i hver seksjon for kr.50.000. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Skyldneren forplikter seg tilhvert 10 år første gang pr. 01.01.2006, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr.01.01.1996.

§ 4

VEDLIKEHOLD OG BALKONG

Innvendig vedlikehold og fornyelse av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds-/fornyelsesplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger er å betrakte som ytre rom som tilhører seksjonen og de dekkes dermed av seksjonseiers vedlikeholds-/fornyelsesplikt (den innvendige del av balkongen, ikke den utvendige del av balkongen).

Eierne av snr. 13 og 14 er hver for seg ansvarlig for alt av vedlikehold/fornyelse i, og i tilknytning til, sine egne seksjoner etter utbyggingen, herunder også sine egne balkonger, både innvendig og utvendig del, og forskriftsmessig luftekanal under takmønet etc.

Snr. 13 er selv ansvarlig for det nye takoppløftet, for sin seksjon, og takrenner i tilknytning til dette, herunder både vedlikehold og fornyelse.

Sameiet er etter loftsutbyggingen ansvarlig for de øvrige takrenner, taknedløp og taket forutsatt at forskriftsmessige luftekanaler er fagmessig montert. Er luftekanalene ikke forskriftsmessig, og fagmessig montert, er seksjonen ansvarlig for taket.



De av sameierne som bygger ny balkong mot bakgård, tilknyttet sin leilighet, er inneforstått med at seksjonseier til enhver tid er ansvarlig for balkongens vedlikehold og oppussing. Dette gjelder både innvendig og utvendig av balkongen.

I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameierne å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

MELDING OM ERVERV ELLER UMLEIE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag. Staten, fylkeskommune og kommune kan i henhold til eierseksjonsloven erverve inntil 10 % av seksjonene. Foruten stat, fylkeskommune og kommune skal kun fysiske personer være eiere. Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Ved utleie forplikter sameier seg til å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blandt sameierne, og for to år om gangen. Varamedlemmene velges for et år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer som avhender sine seksjoner, eller flytter fra gården må samtidig tre ut av styret. Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgavene.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bort-feste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frem møtte styremedlemmene.

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Estraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstra- ordinært sammeiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.



§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- * Konstituering.
- * Styrets årsberetning.
- * Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- * Valg av styremedlemmer.
- * Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameier-møtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for endring av sameiets vedteker. I tillegg skal de avgitte stemmer representere minst 8 seksjoner.

§ 13

SAMEIERMØTET

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameier-møtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor



velges. Sameiet plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 15

FORRETNINGSFØRER/VAKTMESTER ETC.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 16

MISLIGHOLD

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse er å anse som vesentlig mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner uten styrets godkjenning. Bygningsmessige forandringer/installasjoner i seksjonen kan styret ikke nekte uten saklig grunnlag.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.



§ 19

OPPVASKMASKINER/VASKEMASKINER

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke tillatt tilkoblet varmtvann. Ved bruk av tørketrommel må denne brukes slik at kondens ikke oppstår.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 4 endret på ekstraordinært sameiermøte 1. juli 2010.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19.

Vedtatt 6. april 2006

ALMINNELIG BESTEMMELSER.

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården. Ingen må benytte sin seksjon slik at der oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre beboere. Beboerne plikter å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

BANKING OG LUFTING AV TØY M.V.

Banking og lufting av tepper, sengeklær, yttertøy og møbler må ikke skje i vinduer, trapper eller fra balkong.

GÅRDSPLASS OG FELLESROM.

Det er ikke tillatt å sette fra seg eiendeler/uvedkommende gjenstander på gårds plass eller i trappeganger og fellesrom forøvrig. Enhver hensetting av eiendeler i trappeganger og fellesrom er i strid mot brannforskriftene og er ulovlig.

Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har ansvaret for denne.

Det må ikke kastes sigarettstumper, tykkegummi eller lignende i bakgården.

SØPPEL.

Søppel må pakkes godt inn, og kastes i søppelcontainere. Søppel må ikke frasettes i oppgangene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter eventuell oppussing/vedlikehold.

VINDUER - LUFTING.

Settes vinduer i trapper og fellesrom åpne for lufting, må disse lukkes etter en passende tid. Det må unngås at det regner eller snør inn av vinduene, eller at oppgangene eller fellesrommene blir for kalde. Lufting må ikke foretas fra leilighetene eller næringslokalene ut i fellesrom/opp ganger. Beboerne anmodes om å opptre så hensynsfullt som mulig.

RO

I tiden mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være rolig i huset.

Når det gjelder støyende virksomhet, herunder også oppussing/rehabilitering av leiligheter/næringslokaler må dette ikke utføres etter kl.21 på hverdager og kl.17 på lørdager. På søndager og helligdager er det ønskelig med mest mulig ro i leilighetene. Hvis noe arbeider må utføres må oppstart ikke skje før etter kl.13.



Beboerne som skal ha selskaper som strekker seg ut over kvelden/natten må varsle om dette. Eventuelt kan varsel gis med oppslag ved postkassene.

BAD OG WC.

Bad/WC må behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc. Eventuelle følgeskader/vannskader som skyldes mangelfullt vedlikehold må bekostes av skadeforvolderen .

INNGANGSDØRER.

Pass på at felles inngangsdører, kjellerdører og loftsdører alltid er låst.

UTLEIEFORHOLD.

Eier av seksjon skal påse at eventuell leietaker er kjent med disse regler før kontrakt for utleie opprettes. Styret skal godkjenne all utleie, eller utlån av seksjonene. Eventuell skader som påføres oppganger ved inn- og utflytting er utleiers ansvar.