



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 399 492
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SCHULTZEHAUGEN VEL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 295 204	4 490 080
Sum inntekter		3 295 204	4 490 080
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		4 718 543	3 301 564
Sum kostnader		4 832 643	3 370 024
Driftsresultat		-1 537 439	1 120 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 875	408 025
Sum finansinntekter		16 875	408 025
Annen finanskostnad		4 823	758
Sum finanskostnader		4 823	758
Netto finans		12 052	407 267
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 525 387	1 527 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 525 387	1 527 324
Årsresultat		-1 525 387	1 527 324
Totalresultat		-1 525 387	1 527 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 525 387	1 527 324
Sum overføringer og disponeringer		-1 525 387	1 527 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			22 791
Andre fordringer		26 424	14 123
Sum fordringer		26 424	36 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 971	3 260 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 971	3 260 906
Sum omløpsmidler		2 269 395	3 297 820
SUM EIENDELER		2 269 395	3 297 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 057 337	2 582 724
Sum opptjent egenkapital		1 057 337	2 582 724
Sum egenkapital		1 057 337	2 582 724
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		1 211 728	715 096
Annen kortsiktig gjeld		330	
Sum kortsiktig gjeld		1 212 058	715 096
Sum gjeld		1 212 058	715 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 269 395	3 297 820



Til seksjonseierne i Schultzehaugen Vel

Velkommen til sameiermøte. Mandag 8. mai 2017 kl. 18.00 på Arkitekt- og Designhøyskolen, Maridalsveien 29

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Schultzehaugen Vel det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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 Schultzehaugen Vel
avholdes mandag 8. mai kl. 18.00 2017 på Arkitekt- og Designhøyskolen
(Maridalsveien 29)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Asfaltering på gårdsplassen foran Edens have.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Presentasjon av utpekte styremedlemmer fra eierne
- B) Valg av styreleder for 1 år

Oslo, 27. april.2017
Styret i Schultzehaugen Vel

Johan Lothe /s/

Lars Eirik Eide /s/

Morten Longum /s/

Øystein H Solaas Moen /s/

Christoffer Muri Stokke /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Lothe	Gaustadveien 23 A
Styremedlem	Lars Eirik Eide	Maridalsvn 33 D
Styremedlem	Morten Longum	Dunkers Gt 4 C
Styremedlem	Øystein H Solaas Moen	Maridalsveien 33 A
Styremedlem	Christoffer Muri Stokke	Hauchs Gate 7

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Schultzehaugen Vel

Schultzehaugen Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887399492, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

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.

Schultzehaugen Vel 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 BDO AS.

Styrets årsberetning 2016

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 4 styremøter. I tillegg holder styret jevnlig kontakt med hverandre på telefon og e-post. Det er godt samarbeidsklima og det er enighet om sakene som behandles

Det er 5 menn i styret og vi oppfordrer derfor flere kvinner til å stille til valg.

De viktigste sakene har vært:

Nøkkelsystemet

Vellet har ansvar for låser og porter med inngang til fellesområdene. Det oppleves bedre driftssikkerhet på låsesystemet. Vaktmester har gradvis tatt noen av oppgavene som DormaKaba tidligere utførte



Haven/Blomstereng

Mange har undret seg over mangel av plenklipp på skråningen ned mot garasjen. Vi prøver å etablere en blomstereng der og håper at dette vil se bedre ut i år. Man på påregne noen sesonger før man får de beste resultatene. Studier viser en direkte sammenheng mellom antall plantearter og antall bie-arter i et område. Derfor har en av beboerne også etablert en liten biefarm. Slik håper vi at vårt lille bidrag vil være med på å øke mangfallet av blomster og bier i vårt område

I høst startet vi med store prosjektet som gikk på tildekking av det stygge armeringsjernet samt å forny området mellom Sameie 1/Sameie 5 og bak Edens have. Vi har fått gode tilbakemeldinger på hvordan området i dag tar seg ut. Styret ser på denne relativt store investeringen som bidrag til en økt trivsel og samtidig som vi hever de økonomiske verdier som ligger i haven

Dessverre er det økende antall hunder som ikke er luftet før de går i haven. Dette er til stor sjenanse for beboerne og vi minner samtidig på at hunder skal luftes før de beveger seg i haven. Det er utvivelig med hunder som gjør fra seg i haven! Pose er ikke nok

Fjernvarme

Fjernvarmeanlegget vårt har levert varierende kvalitet på det varme vannet til våre radiatorer. I fjor vår ble samtlige leiligheter besøkt for å innregulere radiatorer samtidig som hele systemet ble kalibrert. Resultatet er at nå leverer vi lik temperatur på vannet uavhengig av etasje og plassering av radiator i leilighetene. Dette har vært en stor jobb som nå er ferdigstilt

SØPPELROMMET

I sommer ble rommet og boden ut mot Hauchs gate ryddet og malt. Det er planer om å ta gulvet også denne sommer

Brannvarsling

Vellet har nå ikke lenger ansvar for vedlikehold av alarmsentral for brann. Alle sameier er informert om å besørge dette selv. Styret i Vellet har vedtatt at gjenværende sentral kan doneres til sameie 4

Juleretening

Det er en fin tradisjon med felles juleretening. Vi har fast plass for treet, med nedgravd holder for treet og fast stikkontakt rett ved. Vi hadde nok et vellykket arrangement med juleretening, sang og pepperkaker. Presanger til de minste

Dugnad

Det er avholdt to dugnader. Vi har god tone og et godt miljø. Anbefaler flere å stille ☺ I forbindelse med dugnadene setter vi ut avfallscontainere til fri benyttelse for alle beboere. Etter julehøytiden settes det også ut en container

Renovasjon

Minner om søppelsortering og mulighet for å kvitte seg med tekstiler og glass rett utenfor kjøreporten til Maridalsveien 33m. Se for øvrig nettsidene våre under renovasjon for nærmere opplysninger om annet avfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 3.295.204.

Dette er kr 33.005 høyere enn budsjettert og skyldes viderefakturering av strømkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 4.832.643.

Dette er om lag kr.400.000 over årets budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1.525.387 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1.057.337

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret frem budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 603.000 til større vedlikehold.

Energikostnader

Det er budsjettert med kr. 1.430.000 i energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er på kr. 3.073 og omfatter kun styreansvarsforsikring.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a



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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader og gir et overskudd på kr. 14.000.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27. april .2017
Styret i Schultzehaugen Vel

Johan Lothe /s/ Lars Eirik Eide /s/ Morten Longum /s/

Øystein H Solaas Moen /s/ Christoffer Muri Stokke /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Schultzehaugen Vel

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Schultzehaugen Vel s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

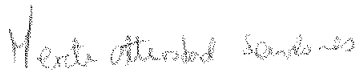
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mai 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 262 199	3 262 188	3 262 000	3 262 000
Andre inntekter	3	33 005	1 227 892	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 295 204	4 490 080	3 262 000	3 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 740	-9 525	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-28 295	-27 545	-27 545	-29 000
Konsulenthonorar	7	-11 818	-76 481	-110 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 379 673	-735 909	-1 600 000	-603 000
Forsikringer		-3 013	-2 953	-3 000	-3 000
Kommunale avgifter	9	-1 085 813	-1 137 987	-1 104 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-1 897 538	-1 000 000	-1 000 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-304 653	-201 494	-454 000	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 832 643	-3 370 024	-4 420 000	-3 436 000
DRIFTSRESULTAT		-1 537 439	1 120 057	-1 158 000	-174 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 875	408 025	10 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 823	-758	0	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 052	407 267	10 000	0
ÅRSRESULTAT		-1 525 387	1 527 324	-1 145 000	14 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 527 324		
Fra opptjent egenkapital		-1 525 387	0		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		77	1 055
Kundefordringer		0	22 791
Kortsiktige fordringer	14	26 347	13 068
Driftskonto OBOS-banken		540 950	435 256
Sparekonto OBOS-banken		1 702 021	2 825 650
SUM OMLØPSMIDLER		2 269 395	3 297 820
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 269 395	3 297 820
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 057 337	2 582 724
SUM EGENKAPITAL		1 057 337	2 582 724
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		330	0
Leverandørgjeld		1 211 728	715 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 212 058	715 096
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 269 395	3 297 820
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27 april.2017,
STYRET I SCHULTZEHAUGEN VEL

Johan Lothe /s/

Lars Eirik Eide /s/

Morten Longum /s/

Øystein H Solaas Moen /s/

Christoffer Muri Stokke /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Brensel	1 197 611
Felleskostnader	2 064 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 262 199

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel strømkostnader s. 5529 Schultzehaugen Garasjesameie	33 005
SUM ANDRE INNTEKTER	33 005

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 740.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 818
SUM KONSULENTHONORAR	-11 818

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 234
Drift/vedlikehold VVS	-2 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 071 760
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 236
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-147 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 766
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 985
Kostnader dugnader	-5 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 379 673

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-459 840
Renovasjonsavgift	-625 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 085 813

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-275 045
Fjernvarme	-1 145 933
Andre fyringskostnader	-476 559
SUM ENERGI / FYRING	-1 897 538

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

Container	-37 988
Driftsmateriell	-2 759
Vaktmestertjenester	-72 533
Renhold ved firmaer	-17 115
Snørydding/gressklipping	-156 265
Andre fremmede tjenester	-1 875
Kontor- og datarekvisita	-328
Trykksaker	-3 492
Andre kontorkostnader	-1 055
Porto	-7 601
Bankgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-1 574
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 653

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 371
SUM FINANSINNTEKTER	16 875

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4 823
SUM FINANSKOSTNADER	-4 823

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

S. 5529 Schultzehaugen Garasjesameie, fakturert i 2017	11 431
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	14 916
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 347

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



5. Innkomne forslag

A Asfaltering på gårdsplassen foran Edens have.

Forslag til vedtak:

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å vurdere og eventuelt utføre tiltak på gårdsplassen foran Edens have

6. Valg

- a) Presentasjon av 5 styremedlemmer for 1 år
- b) Valg av styreleder for 1 år

ORIENTERING OM VELLETS DRIFT

Styret

Vellet ledes av et styre. Styrene i eierseksjonssameiene velger i sin midte hver sin representant til vellets styre. Styrets leder velges blant representantene på årsmøtet.

Vaktmester

Espen Lie Eiendomsservice ivaretar vaktmesteroppgaver, mens Hagespesialisten AS tar seg av stell av plen og planter. OBOS Eiendomsdrift ivaretar snerydding og strøing.

Parkering

Eierseksjonssameiene har til sammen 70 parkeringsplasser i Schultzehaugen Garasjesameie. Plassene følger den enkelte boligseksjon ved salg og kan kun overdras til andre seksjonseiere i et av sameiene som er tilknyttet vellet.

Nøkler/skilt

Elektroniske nøkler til oppgang og leiligheter bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning ed epost til jan.edvin.blomkvist@obos.no

Forsikring

Styret har ansvarsforsikring i lf.. Skadeforsikring, avtale nr. 565779

Brannvarslingsanlegg

Vellet har vedlikeholdsavtale med Schneider Electric.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Schultzehaugen Vel er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Schultzehaugen Vel får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.



ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Disse ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Schultzehaugen Vel.

§ 1. Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro på eiendommen etter kl 23.00.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner og lignende må ikke henses på områder som er beregnet på alminnelig ferdsel. Sykler skal plasseres på områder med sykkelstativ.

§ 4. Avfallshåndtering

Etter bruk av fellesarealene skal søppel, tomflasker, sigarettneiper, korker og lignende fjernes. Engangsgriller skal behandles på forsvarlig måte etter bruk.

§ 5. Grilling

Engangsgriller kan kun benyttes på flislagt grillplass nederst i hagen. Engangsgriller må ikke settes direkte på gresset, da dette ødelegger plenen. Ved grilling skal grillen holdes under oppsikt! Engangsgriller kastes i egen brannsikker avfallskasse ved grillplassen.

§ 6. Dyr

Dyr må ikke medbringes på gressplenene før de først er luftet. Dette for å redusere mulighetene for at de gjør fra seg i gresset. Dersom dyret likevel gjør fra seg, har vedkommende som er i følge med dyret plikt til å ta opp dyrets ekskrementer. Hunder skal holdes i bånd og under oppsikt til enhver tid.

§ 7. Beplantning

Ingen må plante blomster, busker, trær eller lignende på fellesområdene uten samtykke fra styret eller sameiermøtet.

§ 8. Utstyr og apparater

Utsetting av nytt utstyr og nye apparater må godkjennes av styret. Eksisterende utstyr/apparater må ikke flyttes uten styrets eller sameiermøtes godkjenning.

§ 9. Kjøring og parkering på fellesområdene

Kjøring på fellesområdene er ikke lov, jf. vedtektenes pkt. 1.3. Følgelig er det heller ikke lov å parkere på sameiets område. Overtredelse kan medføre at kjøretøyet fjernes for eiers regning og risiko og/eller bøter.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SCHULTZHAUGEN VEL

Vedtatt på stiftelsesmøte 09.12.2003.

Endret på sameiermøte 16.06.2004, 10.05.05 og 29.04.2013

1. Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sameiet Schultzehaugen Vel er seksjonseierne i følgende eiendommer

Sameiet Schultzehaugen 1, gnr 218, bnr 230, seksjonsnr 1-63
Sameiet Schultzehaugen 2, gnr 218, bnr 231, seksjonsnr 1-9
Sameiet Schultzehaugen 3, gnr 218, bnr 232, seksjonsnr 1-2
Sameiet Schultzehaugen 4, gnr 218, bnr 229, seksjonsnr 1-5
Sameiet Schultzehaugen 5, gnr 218, bnr 228, seksjonsnr 1-129

Seksjonseierne benevnes heretter "sameiere". Hvert av sameierne har ved kjøp av sin seksjon ervervet 1/207 av gnr 218, bnr 116 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Sameierne er sameiere i Eiendommen.

Eiendommen er fellesareal for sameierne og består av hage, vei og øvrige fellesområder.

Sameierne har rett og pliktig til medlemskap i vellet.

1.2 Formålet med disse vedtekter er følgende:

- å sikre at Eiendommens samlede uteareal blir vedlikeholdt, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for sameierne hensiktsmessig måte.
- å regulere bruk, drift, vedlikehold av Eiendommen samt forholdet til sameierne
- å regulere fellesfunksjoner for eierseksjonssameiene nevnt i pkt 1.1 og forholdet til disse eierseksjonssameiene.
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen fordeles på sameierne gjennom sameiene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- å sikre alle medlemmer medbestemmelse over Eiendommen.
- å etablere en hensiktsmessig organisasjon for ivaretagelsen av de formål som er nevnt i punktene over.



1.3 Sameiernes bruk av Eiendommen:

- Sameierne, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke Eiendommens uteareal. Sameierne kan bruke hagen til fritids- og rekreasjonsområde. Området kan ikke benyttes til andre formål.
- Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet.
- Sameierne har ikke rett til å kjøre med bil eller andre motorkjøretøy på veien over Eiendommen, såfremt det ikke er gitt tinglyst adkomstrett om dette.
- Sameierne plikter ved bruken av eiendommen å følge vellets vedtekter, de ordensregler som eventuelt vedtas for vellet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.
- Vellet kan fastsette nærmere ordensregler.
- Sameierne plikter å respektere de heftelser som ligger til Eiendommen, og som fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

2. Vellets oppgaver

- 2.1. Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av Eiendommen, slik som stell av hagen, vedlikehold av vei samt brøyte/strø slik at veien er godt fremkommelig vinterstid etc. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med disse oppgaver.
- 2.2. Vellet skal på vegne av sameierne forvalte og drifte renovasjon for alle sameierne. Vellet kan være kontraktspart med leverandør av fjernvarme.
- 2.3. Vellet fordeler kostnadene iht. pkt 5.1 og 5.2.
- 2.4. Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for Eiendommen.

3. Årsmøtet

- 3.1. Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for sameierne og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt sameierne senest 1. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 3.2. Møte- og stemmeberettigede er alle sameierne. Sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.



- 3.3. Årsmøtet velger en møteleder og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til møteleder er valgt. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne, evt. via styret i det enkelte eierseksjonssameie.
- 3.4. Årsmøtets vedtak treffes ved alminnelig flertall, med mindre annet følger av pkt 6.
- 3.5. Årsmøtet behandler:
- * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Inntømne forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av sameiernes bidrag
 - * Valg av styrets leder
 - * Valg av revisor (kun ved bytte av revisor)
 - * Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 3.6. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4. Styret

- 4.1. Vellet ledes av et styre. Styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1 velger i sin midte hver sin representant til vellets styre. Styresameierne samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år og kan gjenvelges. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til vellets styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder velges blant styresameierne av årsmøtet. Navn på styrets øvrige medlemmer skal fremkomme av årsmøteprotokollen. Styret i Schultzehaugen Garasjelag har rett til å utpeke en representant som har møterett og talerett på vellets styremøter.
- 4.2. Styret har den daglige forvaltning av vellet og skal iversette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4. Styret holder møte når minst 10 % av styresameierne krever det.
- 4.5. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende styremedlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for



styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

- 4.6. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.7. Styret skal påse at Eiendommen blir brukt i samsvar med formålet jf pkt 1.2, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.
- 4.8. Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder den daglige drift, i fellesskap forplikte vellet ved sine underskrifter.

5. Fordeling av utgifter

- 5.1 Vellets utgifter fordeles mellom de eierseksjonssameiene som er nevnt i pkt 1.1. I andre tilfeller enn det som er nevnt i pkt 5.2, skjer fordelingen forholdsmessig etter eierseksjonssameienes samlede areal iht følgende fordeling:

Sameie Schultzehaugen 1: 3 966,7

Sameie Schultzehaugen 2: 728,3

Sameie Schultzehaugen 3: 238,2

Sameie Schultzehaugen 4: 716,5

Sameie Schultzehaugen 5: 6 694,8

Eierseksjonssameiene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på sine egne seksjonseiere, dvs. vellets medlemmer.

- 5.2 Eierseksjonssameiene betaler forskuddsvis et å konto beløp til dekning av fjernvarme. Beløpet fastsettes av styret i vellet. Avregning av faktisk forbruk foretas en gang per år eller så ofte det er påkrevd, etter avlesning av målere hos eierseksjonssameiene.
- 5.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold

6. Avgjørelser som krever kvalifisert flertall eller enstemmighet ved årsmøtet

- 6.1. Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for vedtaket.
- 6.2. Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 2/3 av de avgitte stemmer.
- 6.3. Avvikling av vellet, endringer i kostnadsfordelingen sameierne i mellom jr. pkt. 5.1 eller pkt 5.2, vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i



Eiendommens bruk krever enstemmighet. Det samme gjelder vedtektsendringer som tar sikte på slike forhold.

7. Kameraovervåking

Kameraovervåking av vellets område kan tillates, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til området, og for å motvirke straffbare handlinger, slik som hæververk, tyveri og vold på vellets områder.