



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 976 478 797
Navn/foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.09.2020

Brønnøysundregistrene

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



2014 . 104325

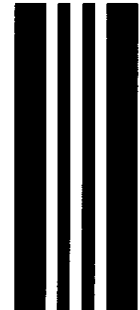


Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



SAMEIET STENSGATEN 5 c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St.Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	976 478 797	



Registrerte opplysninger per 28.03.2014	Eventuelle endringer dette regnskapsåret
--	--

Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap
---	--------------------------	---

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten 27.03.2014

SKi, 28.03.2014 Vibeke Huynh

Bare til bruk for Regnskapsregisteret **HAE**

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev



BR-1001-11



**4141 - SAMEIET STENSGATEN 5****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	501 864	436 560	501 864	501 864
Andre inntekter	3	127 154	53 532	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		629 018	490 092	501 864	501 864
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 900	-2 900
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 000	-3 500	-5 200
Forretningsførerhonorar		-36 900	-35 480	-36 800	-38 000
Konsulenthonorar	7	-4 037	-3 000	0	-5 000
Kontingenter		-890	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-167 698	-541 193	-78 000	-662 000
Forsikringer		-86 498	-83 216	-91 700	-95 000
Kommunale avgifter	9	-69 685	-66 342	-69 600	-73 300
Energi/fyring		-3 943	-2 485	-5 000	-4 000
Kabel-/TV-anlegg		-41 056	-30 230	-33 000	-43 000
Andre driftskostnader	10	-35 225	-34 600	-35 000	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-473 877	-825 256	-376 500	-986 900
DRIFTSRESULTAT		155 141	-335 164	125 364	-485 036
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 203	11 085	0	0
Finanskostnader	12	-32 117	-15 483	-31 594	-29 089
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 914	-4 398	-31 594	-29 089
ÅRSRESULTAT		141 227	-339 562	93 770	-514 125
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 227			
Fra opptjent egenkapital			-339 562		



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 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, 5. mars 2014

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor

**4141 - SAMEIET STENSGATEN 5****BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	469 480	469 480
SUM ANLEGGSMIDLER		469 480	469 480
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 870
Kundefordringer		0	2 312
Kortsiktige fordringer	14	6 539	5 979
Driftskonto i OBOS-banken / OBOS		116 060	340 696
Sparekonto i OBOS-banken / OBOS		401 652	63 070
SUM OMLØPSMIDLER		524 251	414 928
SUM EIENDELER		993 731	884 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		396 450	255 223
SUM EGENKAPITAL		396 450	255 223
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	556 500	619 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		556 500	619 500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 568	5 544
Leverandørgjeld		26 048	3 040
Påløpne renter		165	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 101
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 781	9 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		993 731	884 408
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



OSLO, 26.02 2014.
STYRET FOR SAMEIET STENSGATEN 5

NADINE LINA INA WENDLER/s/ JENS BENNECHE/s/ CARL ANDREAS
GRØNTVEDT/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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. Tomter avskrives ikke. 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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto 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

Leie av vaskerom	1 200
Felleskostnader	500 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	501 864

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkreving nytt brannvarslingsanlegg	122 874
Fakturert seksjonseier, Pipeeksperten	4 280
SUM ANDRE INNTEKTER	127 154

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2012/2013, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 037
SUM KONSULENTHONORAR	-4 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-20 842
Drift/vedlikehold elektro	-11 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 955
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 698

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 567
Feieavgift	-2 356
Renovasjonsavgift	-26 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-69 685

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 629
Verktøy og redskaper	-1 796
Driftsmateriell	-3 314
Lyspærer og sikringer	-681
Renhold ved firmaer	-22 950
Trykksaker	-977
Andre kontorkostnader	-181
Porto	-1 412
Drivstoff biler, maskiner osv	-80
Bank- og kortgebyr	-206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 225

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	643
Renter av sparekonto i OBOS-banken / OBOS	6 582
Utbytte fra Gjensidige	10 978
SUM FINANSINTEKTER	18 203

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Banken/ OBOS renter lån	-31 517
OBOS Banken/ OBOS gebyrer lån	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-32 117

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tomt	
Kostpris	529 792
Avskrevet tidligere	-60 312
	469 480
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	469 480

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	6 539
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 539



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 5,40%, løpetid 10

år

Opprinnelig 2012

-630 000

Nedbetalt tidligere

10 500

Nedbetalt i år

63 000

-556 500

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-556 500



Forslag til årsmøtet

A) Rehabilitering av tak

Styret mener at taket bør rehabiliteres snarest og har derfor lagt inn i budsjettforslaget en post for større vedlikeholdsarbeider på kr. 600 000,-. Deretter har styret innhentet tilbud. Styret har mottatt 3 tilbud. Tilbudene er vedlagt. Tilbudene ligger alle over budsjetterte kostnader. Revidert budsjett iht. mottatte tilbud: kr 1 300 000,-. Dermed øker post for større vedlikeholdsarbeider med kr 700 000,-.

Når skal taket rehabiliteres?

Forslag til vedtak: "Styrets innstilling er at taket bør rehabiliteres i løpet av 2014."

Alt.: "Taket skal rehabiliteres i løpet av 2015 eller senere."

Finansiering av takrehabilitering i 2014.

Forslag til vedtak: "Ekstraordinære innbetalinger

Takrehabilitering utføres i 2014 med ekstraordinære innbetalinger på maks. kr. 70.000,- inkl. mva. Beløpet er å anse som maksimalt budsjett. kr 700 000,- + kr 200 000 (for likviditet) = kr 900 000,- / 14 seksjoner = kr 64 285,-.

Kostnadene fordeles per brøk og vedlagt er en oversikt over maksimale kostnader hver enkelt seksjonseier må betales. "

Alt.: "Opptak av lån - For å finansiere rehabilitering av tak må det tas opp mer lån."

B) Bytting av forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Styret er fornøyd med selskapet men ville hente inn flere tilbud for å sammenligne priser. Tilbudene er vedlagt. Styret har mottatt 2 tilbud, fra Gjensidige Forsikring og fra If Skadeforsikring. If Skadeforsikring er over kr. 17 000,- rimeligere enn Gjensidige Forsikring.

Forslag til vedtak: "Å skifte forsikringen til If Skadeforsikring."



C) Husordensregler

Husordensreglene er utdaterte og trenger en revisjon. Derfor har styret utarbeidet forslag for nye / oppdaterte husordensregler som er vedlagt.

Forslag til vedtak: "Å ta i bruk de nye / oppdaterte husordensregler."



Orientering om sameiets drift.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57058129. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundedtjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

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

2014 - 15 Planlagt takrehabilitering.

2012 Piperehabilitering gjennomført.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Stensgaten 5 avholdes
Torsdag 27. mars 2014 kl. 17:00 i Stensgt. 5B hos Runar Østmo, 3.etg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ARSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. BUDSJETT 2014

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av tak
- B) Bytting av forsikring
- C) Husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 26.02 2014
Styret i Sameiet Stensgaten 5

Nadine Lina Ina Wendler/s/

Jens Benneche/s/

Carl Andreas Grøntvedt/s/



Til seksjonseierne i Sameiet Stensgaten 5

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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.



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Nadine Lina Ina Wendler	Skogvollveien 22
Styremedlem	Jens Benneche	Stensgata 5
Styremedlem	Carl Andreas Grøntvedt	Stensgata 5
Varamedlem	Tove Flinder Stierna	Øvre Prinsdalsvei 29 D

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 14 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976478797, og ligger i Oslo kommune.

Adresse:
Stensgata 5

Gårds- og bruksnummer :
216 179

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Generelt:

Det er avholdt 2 styremøter i perioden. Styret har hatt bra internt samarbeid.

Fra OBOS forvaltningstjenesten ved Tine Ofkir Østbye har det vært svært tilfredstillende og rask oppfølging som styret er veldig fornøyd med.

Nytt tak foran utebod:

Det ble etablert nytt tak foran uteboden og vindskier til uteboden er byttet.

Diverse vedlikeholdsarbeider:

Det er utført noen mindre elektriske arbeider. En lampe i oppgang B er flyttet, slik at lyspærene kan lettere skiftes. Videre er en ødelagt lampe i oppgang B byttet og en stikkontakt i kjelleren er flyttet.

Videre er det montert ventil i ytterveggen i kjellerboden hos Husberg. Her var det også et humlebol som skal flyttes av Carl Andreas.

Videre har Carl Andreas og Jens utbedret sår på veggene i trappeoppgangene og sparklet og malt over.

Utbedring av avløpsrør etter lekkasje:

Runar Østmo har oppdaget den 9.11.2013 en stor vanndam utover kjøkkengulvet og parketten har fått store skader.

Det viste seg at lekkasjen stammer fra avløpsrør som kommer fra 4.etg og går igjennom alle etasjene.

Dette røret ligger inne i veggen bak kjøkkenbenk/skap. Beboer i leiligheten over ble varslet om å ikke bruke vaskemaskin/vask inntil skaden var utbedret.

Forsikringen dekker arbeid og reparasjon av røret der bruddet er (egenandel kr 3.000,-) men anbefalte å skifte hele røret gjennom alle etasjer. Dette dekkes ikke av forsikringsselskapet men ansees som vedlikeholdsarbeider og Sameiets ansvar.

Styret har derfor bestemt å bytte hele avløpsrøret siden røret var lett tilgjengelig i de øvrige leilighetene og rørleggeren var i gang likevel. Kostnadene for dette kom på kr.

20.842,- inkl. mva.

Sameiet dekker selve utskiftningen av rørene (materiell og arbeid), men hver enkelt sameier dekker sine rivnings/flyttings og oppbyggingskostnader selv.

Styret vil takke Runar Østmo og Carl Andreas for all bistand i denne saken. De har også besørget all riving. På denne måten blir ikke sameiets økonomi belastet mer enn nødvendig, og dette blir også et førende prinsipp for et evt. rørsifte i den andre oppgangen. Dette må vurderes utført i nær fremtid.

Bruk av vaskemaskin i kjelleren:

Det er plassert 3 vaskemaskiner i vaskerommet som benyttes av 2 seksjonseiere (Sand og Egeland). Det ser ut som at det er bare 2 vaskemaskiner som benyttes. Elektrisk opplegg var ikke forskriftsmessig. Det er brukt skjøteledning. Sameiet har bestilt elektriker for å kontrollere og utbedre opplegget.



Elektrikeren har flyttet stikkontakten men det er kun 1 stk kurs som er lagt fram i dag til vaskerommet. Hvis 2 vaskemaskiner skal benyttes samtidig må det etableres 2 kurser. Etablering av ekstra kurs må i så fall også betales av seksjonseierne. Seksjonseierne har valgt å kun bruke en vaskemaskin om gangen. Vaskemaskinen som ikke er i bruk ble fjernet at Egeland.

Utbedring tak:

Som meldt tidligere har taket stor behov for utbedring. Det er identifisert flere steder for potensielle lekkasjer på grunn av både dårlig og ikke fagmessige utførte arbeider og på grunn av slitasje.

Derfor har styret besluttet å innhente tilbud for utbedring av taket. Tilbudene er vedlagt og skal behandles på sameiermøte.

Lås og beslag:

Postkasselåsen til oppgang B fungerte ikke i høsten 2013, slik at posten ikke kunne leveres. Det er bestilt Låsmesteren Kaba MøllerUndall avd Rolf A Hemer for å utbedre dette. Dessverre tok det noe tid og låsmesteren måtte purres flere ganger før de endelig utbedret låsen.

I desember 2013 har det vært problemer med låsen igjen. Men dette ble utbedret raskt.

Det var et brudd i ledningen på døren til oppgang B, og den er nå erstattet med en kraftigere kabel. Den er montert via en strømppe ved hengslingen, slik at begge dørene kan åpnes uten trøbbel.

Tagging:

I Desember 2013 har noen tagget på fasaden. Det anbefales å anmelde det til politiet, for så å høre om forsikringsselskapet kan dekke fjerning. Siden vi er et sameie må vi levere anmeldelse ved personlig oppmøte hos politiet. Carl Andreas Grøntvedt eller LivEda Flinder Martens skal gjøre dette.

Det skal prøves å fjerne taggen ved å vaske den bort, eventuelt må den males over. Ingen av disse alternativene egner seg spesielt godt som vinteraktivitet pga mulige følgeskader på fasaden. Derfor anbefaler styret å vente med å gjøre noe til det blir noe varmere i været, evt. tar dette på vårdugnaden

Det finnes også en abonnementsordning i Oslo som kalles "Stopp taggingen". Da får man fjernet tagger 48 timer når det ikke er kuldegrader. Denne er imidlertid ganske kostbar, med 15-40 kroner per løpemeter/kvartal. For Sameiet blir vel det noe sånn som 20 meter fasade x 2 = 40 meter x snittpris 30 kroner = 1200 kroner/kvartal. I og med at det ble opplevd tagging 1 gang på 10 år i Stensgata 5, virker det unødvendig å bruke 5000 kroner i året på dette.

Setningsskader i leilighet 3. etg oppgang C (snr.7)

Styret fikk melding i september 2013 av seksjonseieren Flinder Stierna om at gulvene flere steder har gitt seg (nedsøkk /dumper) i leilighet i 3.etg oppgang C (snr.7). Styret prøvde å finne årsaken til dette. Carl Andreas Grøntvedt og styrelederen har befart



seksjon nr. 4 (leiligheten under seksjon nr. 7) den 26.9.2013. Seksjonseieren Cathrine Husberg har ikke fjernet noen vegger, slik at dette ikke kan være årsaken. Videre har styrelederen befart leiligheten seksjon nr. 7 den 27.9.2013 og kan ikke se en åpenbar årsak til dette. At gulvet, eller bjelkelaget har nedbøyninger i gamle bygårder er ganske normalt, også på de stedene det har oppstått nå - ved peisen, ved dørterskler og gjerne også i midten av rommene. Men styret har ingen forklaring på hvis dette oppsto nå "plutselig" i løpet av sommeren. Andre årsaker når ikke konstruktive forandringer i etasjen under har skjedd kunne vært fukt-/råte- eller skadedyrskader, men ingenting tyder på dette. Man kunne åpne gulvet for å se om det har skjedd noe. Om dette betales av sameiet eller av seksjonseieren er avhenging av hva man oppdager. Hvis man ikke oppdager noe, eller kun at eksisterende bjelkelaget er nedbøyet, kan selve gulvet opprettes. Slik styret kan se dette må kostnadene i så fall tas av seksjonseieren. Seksjonseieren skal først følge med om det forverrer seg før eventuelt gulvet skal åpnes.

Dugnad:

Det er avhølt som vanlig to dugnader, en i mai og en i november 2013 og det har vært bra oppmøte til dugnad.

I dugnaden til våren ble det handlet planter. Avfallssekker fra iSekk er brukt for å handtere både hageavfall og andre type avfall. Kjelleren er ryddet og gamle sykler ble kastet.

I dugnaden til høsten ble hageavfall og den ødelagte gressklipperen kjørt bort i privat bil til Haraldrud gjenbruksstasjon.

Det er kjøpt ny gressklipper i november 2013 på salg. Sand til strøing er fylt opp. Videre er det handlet en del lyspærer og inngangsdørene er merket med oppgangsnumrene A, B og C.

Carl Andreas og Jens

Ved neste dugnad bør uteboden males.

Husleieberegning

På siste sameiermøte i april 2013 ble det diskutert endring av grunnlaget for husleieberegningen. OBOS hevdet at det å forandre grunnlaget for husleieberegningen krevde enstemmig tilslutning.

Derfor bestemte sameiet å ikke bruke ressurser / kostnader på dette. Styret er enige om dette.

Men det var interesse for å beregne hvordan husleiefordelingen ville slå ut dersom man tok utgangspunkt i de tinglyste eierbrøkene fremfor dagens fordeling.

Vedlagt er en oversikt over fordelingen etter sameiebrøk vs. vedtektsfestet brøk.

Styret har bedt forvaltningskonsulent Tine O. Østbye om å dokumentere nærmere at det å forandre grunnlaget for husleieberegningen krever enstemmig tilslutning.

Her er svaret:

"Det vises til styreprotokoll, der det stilles spørsmålstejn ved om fordelingsnøkkelen for felleskostnader skal kunne endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Etter vår vurdering må det kreves tilslutning fra eierne for å endre felleskostnadsbrøken. Dette følger av eierseksjonslovens §23, 2. ledd og rettspraksis til denne bestemmelsen. I



lovbestemmelsen heter det at det er fordeling som avviker fra eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen som må ha tilslutning. Rettspraksis sier imidlertid at også andre endringer som er foretatt har beskyttelse, slik at det å endre tilbake til eierbrøk også krever tilslutning fra samtlige eiere.

I styreferatet kommer styret inn på det forhold at kostnadsfordelingen i sin tid ble endret uten tilslutning fra samtlige eiere. Det stemmer, da det kan se ut til at endringen ble fastsatt på sameiermøte i 1990 (jf vedtektenes ordlyd). I 1990 var det ikke dagens eierseksjonslov som gjaldt. Den tidligere eierseksjonsloven hadde ikke bestemmelsen om at endring av felleskostnadsbrøken krevde tilslutning. Det er derfor ikke gitt at endringen var ulovlig. Uansett har dette etter vår mening ikke betydning i dag. Vi vil anta at en domstol i dag vil komme frem til at dagens felleskostnadsbrøk er gyldig, da den ikke er prøvet rettslig i løpet av 23 år. Alminnelige passivitetsbetraktninger må derfor legges til grunn, slik at det antas at de som er berørt har godtatt endringen. Domstolene benytter også ofte "status quo" prinsippet. Det er mest riktig at etablert praksis følges. Dette gjelder ikke minst for alle de som ikke var eiere i 1990. De har lagt vedtektenes kostnadsfordelingsprinsipp til grunn da de kjøpte boligen.

Konklusjon: Endring av vedtektene og kostnadsfordelingsbestemmelsen krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det forhold at vedtektsendringen i 1990 kan ha vært gjort på uriktig grunnlag medfører ikke ugyldighet, da vedtaket ikke er påklaget.

*Med vennlig hilsen
Tine Ofkir Østbye
forvaltningskonsulent
OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Follo."*

Vedlagt er oversikten med fordeling etter sameiebrøk vs. vedtektsfestet brøk til informasjon.

Økonomi:

I budsjettforslaget er det medtatt en post for større vedlikeholdsarbeider – utbedring av tak.
Endelig budsjett vedtas på sameiermøte etter behandling der.

Overdragelser:

Det er blitt overdratt 2 seksjoner i denne perioden. Styret ønsker Cathrine Husberg og Rikke Ceslius Gundersen og Ola Martin Fjeld velkommen til sameiet.

Styret vil for øvrig takke alle som er med på å bidra til et positiv bomiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 629 018.

Andre inntekter på kr 127 154 består i hovedsak av viderefakturert faktura fra Autronica Fire and Security AS for installasjon av nytt brannvarslingssystem.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 473 877.

Vesentlige avvik skyldes i hovedsak av installasjon av nytt brannvarslingssystem, som ikke var med i budsjettet. Hele kostnaden ble viderefakturert seksjonseierne og har således ikke hatt noen effekt på årets resultat.

Resultat

Årets resultat på kr 141 227 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 483 470.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTFORSLAGET FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettforslaget for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av taket.

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 2013.



Til årsmøtet i
Sameiet Stensgaten 5

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 5 som viser et overskudd på kr 141.227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 styret 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 International Standards on Auditing. 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 sameiets 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 sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Stensgaten 5 per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 til Gjensidige har økt med kr 2 018. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26.02 2014
Styret i Sameiet Stensgaten 5

Nadine Lina Ina Wendler/s/

Jens Benneche/s/

Carl Andreas Grøntvedt/s/