



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 893 424 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STASJONSVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Ingvil Bratberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 17.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		591 220	530 046
Sum inntekter		591 220	530 046
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		334 664	539 478
Sum kostnader		357 484	562 298
Driftsresultat		233 736	-32 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		326	672
Sum finansinntekter		326	672
Annen finanskostnad		81 892	93 936
Sum finanskostnader		81 892	93 936
Netto finans		-81 566	-93 264
Ordinært resultat før skattekostnad		152 170	-125 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 170	-125 516
Årsresultat		152 170	-125 516
Totalresultat		152 170	-125 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 170	-125 516
Sum overføringer og disponeringer		152 170	-125 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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		21 610	128
Andre fordringer		28 240	29 183
Sum fordringer		49 850	29 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 084	164 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 084	164 366
Sum omløpsmidler		249 934	193 677
SUM EIENDELER		249 934	193 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 437 007	1 589 176
Sum opptjent egenkapital		-1 437 007	-1 589 176
Sum egenkapital		-1 437 007	-1 589 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 657 815	1 726 706
Sum annen langsiktig gjeld		1 657 815	1 726 706
Sum langsiktig gjeld		1 657 815	1 726 706
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		404	501
Leverandørgjeld		8 910	35 836
Annen kortsiktig gjeld		19 811	19 811
Sum kortsiktig gjeld		29 125	56 147
Sum gjeld		1 686 940	1 782 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 934	193 677



Til seksjonseierne i Sameiet Stasjonsveien 49

Velkommen til sameiermøtet 2016.

Denne innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015.

I tillegg finner du bakerst i heftet en "Orientering om sameiets drift".

Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktige for deg som seksjonseier.

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 å 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.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Stasjonsveien 49 avholdes
onsdag 20. april 2016 kl. 18:00 hos Tone Haugland (oppgang B, 3.etg.)**

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7. Informasjon om behovet for rehabilitering av vann- og avløpsrør, v/styret

8. Informasjon om ventilasjon på kjøkkenet, v/Ole Martin Brodwall

Oslo, 13.03.2016

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland /s/

Kaja Hellenes/s/

Henrik Lowzow Lagem/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Haugland	2014 - 2016
Styremedlem	Kaja Hellenes	2014 - 2016
Styremedlem	Henrik Lowzow Lagem	2015 - 2017

Varamedlem	Ole Martin Brodwall	2015 - 2016
Varamedlem	Peter Michael Haug	2015 - 2016

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stasjonsveien 49

Sameiet består av 15 eierseksjoner.

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 893424652.

Sameiet ligger i bydel 7 i Oslo kommune og har adresser: Stasjonsveien 49 A og B.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 27 – 853.

Sameiet har ingen ansatte og har således intet arbeidsmiljø å ivareta.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskap, forvaltning og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i 2015, og styret har hatt jevnlig kontakt per e-post.

Det har ikke vært noen større vedlikeholdsprosjekter i 2015. Styret har gjennomført befarings av bygningens vann- og avløpsrør. Befaringen viser at det er behov for å bytte rørene. Styret vil legge frem egen orienteringssak om dette.

Styret har innhentet nye tilbud fra leverandører av vaktmestertjenester, herunder trappevask, plenklipping og snømåking. Ut fra innhentet informasjon har styret valgt å si opp avtalen med ISS og inngått avtale med ANCAN.

Det er avholdt to dugnader, hhv. 6. mai og 7. oktober, der det ble ryddet og vasket i fellesarealene både ute og inne. Det var godt oppmøte på begge dugnadene.

Styret har sagt opp avtalen med Norsk Brannvern. Det er inngått ny avtale med AKTIV Brannvern som skal gjennomføre kontroll av brannslukningsapparatene til alle beboerne samt i fellesarealene. I tillegg skal også brannvarslerne i fellesarealene kontrolleres. Kontrollen blir gjennomført 15. mars 2016.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 546 780. Dette er på samme nivå som i 2015.

«Andre inntekter», totalt kr 44 440, består i hovedsak av utleie av antenneplass (kr 42 840). Dette er en liten økning fra 2015, og skyldes i hovedsak påslag i felleskostnadene for strøm i fellesarealene ved bruk av vaskemaskin og fryser m.m. Påslaget ble første gang fakturert i september 2015.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 357 484, mot budsjett kr 427 000. Dette er en nedgang fra kr 562 298 i 2014. Nedgangen skyldes at det ikke har vært behov for større vedlikeholdsprosjekter i 2015.

Resultat

Årets resultat/overskudd på **kr 152 170** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 220 809. Dette er en økning med kr 83 279 fra 2014.



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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten «drift og vedlikehold» er det beregnet kr 55 000 til løpende vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettet med en økning på 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i OBOS-banken, se egen note i regnskapet.

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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 14.03.2016

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland/s/

Kaja Hellenes/s/

Henrik Lowzow Lagem/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Stasjonsveien 49

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsveien 49, som viser et overskudd på kr 152 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 Stasjonsveien 49 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2016

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	546 780	507 546	547 000	552 000
Andre inntekter	3	44 440	22 500	42 000	42 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		591 220	530 046	589 000	594 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 248	-4 046	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-45 400	-43 950	-46 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-16 999	-9 070	-6 000	-6 000
Kontingenter		0	-506	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-31 453	-241 470	-81 000	-55 000
Forsikringer		-46 732	-45 279	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-86 122	-73 156	-86 000	-89 000
Energi/fyring		-4 942	-16 703	-20 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-49 360	-39 423	-42 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-49 407	-65 876	-66 000	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-357 484	-562 298	-427 000	-390 000
DRIFTSRESULTAT		233 736	-32 252	162 000	204 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	326	672	1 000	0
Finanskostnader	12	-81 892	-93 936	-83 000	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 566	-93 264	-82 000	-73 000
ÅRSRESULTAT		152 170	-125 516	80 000	131 000
Overføringer:					
Udekket tap			125 516		
Reduksjon udekket tap		152 170			



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 623
Kundefordringer		21 610	128
Kortsiktige fordringer	13	28 240	26 560
Driftskonto i OBOS-banken		200 084	164 366
SUM OMLØPSMIDLER		249 934	193 677
SUM EIENDELER		249 934	193 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 437 007	-1 589 177
SUM EGENKAPITAL		-1 437 007	-1 589 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 657 815	1 726 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 657 815	1 726 706
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 811	19 811
Leverandørgjeld		8 910	35 836
Påløpte renter		404	501
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 125	56 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 934	193 677
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2016

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland/s/

Kaja Hellenes/s/

Henrik Lowzow Lagem/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 KONTTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	498 708
Ekstra kjellerbod	3 000
Vedlikehold	45 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	546 780

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboere for leie av plass til fryser og vaskemaskin	1 600
Utleie antenneplass	42 840
SUM ANDRE INNTEKTER	44 440

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 248.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 063
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 936
SUM KONSULENTHONORAR	-16 999

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 453

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-55 083
Feieavgift	-3 832
Renovasjonsavgift	-27 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-86 122

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-143
Renhold ved firmaer	-24 466
Snørydding/gressklipping	-21 052
Trykksaker	-568
Porto	-1 022
Bankgebyr	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 407

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	326
SUM FINANSINNTEKTER	326

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-81 292
Gebyr på lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-81 892

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	28 240
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 240

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,45 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2014	-1 763 092
Nedbetalt tidligere	36 386
Nedbetalt i år	68 891
	-1 657 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 657 815



Orientering om sameiets drift

Vaktmestertjenester og renhold

De vaktmestertjenester som utføres på fast basis er snømåking, gressklipping og renhold. Arbeidet utføres av ANCAN.

Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10243. 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 røykvarslere, 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 alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 ble det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon



Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

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	Maling av oppganger + nye porttelefoner
2011	Piperehabilitering
2011	Utskifting av alle vinduer



VEDTEKTER

for

SAMEIET STASJONSVEIEN 49

Vedtatt 06.05.99, sist endret på ordinært sameiermøte 11. mars 2015

§ 1 NAVN OG FORMAL

Sameiets navn er Sameiet Stasjonsveien 49.
Sameiet består av 15 seksjoner av gnr. 27, bnr. 853, i Oslo kommune.
Seksjonene kan kun benyttes som bolig, og ikke til ervervsformål.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektig skal legge frem skriftlig fullmakt.



Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameier.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 3 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlemmene velges for 2 år. Det velges 1 vararepresentant som velges for 2 år. Det bør påses at ikke hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester, og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører betjener de vanlige sekretærfunksjoner.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4 DISPOSISJON- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie, og pantssettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret innen 6 dager etter inngått avtale. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Både sameier og fremleietaker er ansvarlig overfor sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel, og forlange salg av seksjonen til en verdi basert på offentlig takst.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter



skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

DISPOSISJON AV FELLESANLEGG OG FELLESROM

Fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

6

VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Vedlikeholdsplikten gjelder også innvendig balkong og inngangsdøren til leiligheten. Inngangsdørene til leilighetene skal være ensartete, det vil si at dørene skal ha likt utseende og overflatebehandling.

Utskifting av inngangsdør til leiligheten må på forhånd godkjennes av styret.

Markiser og utvendig solskjerming på balkongene og vinduer skal være ensartete for hele sameiet. Navneskilt på postkasser skal også være ensartete»

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidet utføre for vedkommende sameiers regning. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, eller skillevegger mellom leilighetene, kan kun foretas med styrets godkjenning. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasade og lignende kan bare finne sted etter godkjenning på sameiermøte.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

§ 7

SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Dersom skade påføres sameiets fellesanlegg, er den som har forårsaket skaden ansvarlig for å dekke dette.

§ 8

DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold,



uttignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett.

Fordelingen på seksjonen skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene.

§ 9 PANTSIKKERHET

Til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder hver sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i vedkommendes seksjon. Pantobligasjonens pålydende skal fastsettes av sameiermøte ut fra sameiebrøkene.

Pantobligasjonen skal ha sikkerhet i vedkommende seksjon foran enhver annen pengeheftelse.

§ 10 BODER

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

§ 11 DUGNAD

Styret har anledning til å innkalle til 2 dugnader pr. år. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel. Sameier(e) som er forhindret fra å delta, kan være representert ved leietaker eller annen stedfortreder.

Sameiet kan fastsette et beløp som blir å innkreve av den/de sameier(e) (evt. leiere) som ikke deltar i dugnaden.

Nødvendig fravær kan også kompenseres ved f. eks. forhåndsavtalt utførelse av et konkret, avbegrenset arbeidsoppdrag, innen en gitt tidsfrist.



HUSORDENSREGLER

SAMEIET STASJONSVEIEN 49

Vedtatt 06.05.99 - endringer vedtatt 02.06.03.
Sist endret på ordinært sameiermøte 19. april 2012

1.

Husets beboere skal opprettholde ro og orden. Høy musikk etter kl. 23.00 må bare forekomme ved spesielle anledninger, bare på fredager og lørdager, og må begrenses til kl. 02.00.

Øving/spilling på musikkinstrumenter må kun foregå i tidsrommet kl. 15.00 – 20.00 og må ikke overstige 2 timer pr. dag.

2.

Større vedlikeholdsarbeider som medfører støy, skal avsluttes kl. 22.00. Arbeidet skal ikke påbegynnes før kl. 10.00 lørdag og søndag.

Ved vedlikeholdsarbeider som medfører støy fredag fra kl. 18.00 til søndag kl. 22.00, samt ved oppussing over lengre perioder, skal naboer varsles, og man plikter å ta hensyn til at det ikke er til sjenanse.

3.

Avfall må pakkes forsvarlig. Større ting må ikke puttes i søppelkassen. Aviser, papir og kartong legges i container. Kartonger må brettes/slås sammen.

Avfallsposer må ikke settes ut i oppgangene.

4.

Intet skal henge ut over balkongkanten eller gjennom vinduer. Beboerne i 2. og 3. etasje må av hensyn til naboer under, ikke riste tøy eller tepper ut over balkongen.

Tørking av tøy på veranda, må skje til minst mulig sjenanse for andre.

5.

Ved plassering av gjenstander i fellesrom, plikter enhver å ta hensyn til at arealet skal være til likelig disposisjon for alle som sogner til fellesrommene.

Hensatte gjenstander skal merkes.

Hensetting av sko o.l. i oppgangene bør unngås.



6.

Vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl. 22.00 alle dager.

7.

Dersom man merker feil på vannledninger, kraner el, må beboerne umiddelbart sørge for utbedring.

8.

Loftsboder må ikke brukes til oppbevaring av brensel, aviser eller tomme kartonger. Det må heller ikke oppbevares maling, lakk, eller andre lett antennelig gjenstander.

Oppbevaring av brannfarlig gass er forbudt på loft og i kjeller. Oppbevaring av brannfarlig væske er forbudt på loft, og kun tillatt i små mengder i kjeller.

9.

Ytterdørene **skal** være låst. Vinduene i oppgangene skal være lukket med hasper om natten og ved regnvær. Dersom noen åpner vinduer for lufting, må vedkommende påse at disse lukkes.

10.

Beboerne må benytte porten og **ikke** gå gjennom hekken på vei til butikken.

11.

Grilling på balkong til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

12.

Gjenstander som Q-tips, bleier, bind, tamponger o.l., må ikke puttes i toalettet.

Sigarettsneiper og søppel må ikke kastes i fellesarealer ute eller inne.

13.

Alle plikter å ta del i fellesansvaret for sameiet, slik at styret ikke belastes med vaktmesteroppgaver.

**GÅRDENS STYRE PÅLEGGES TIL ENHVER TID Å SE
ETTER AT OVENNEVANTE HUSORDENSREGLER ETTERFØLGES.**