



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 556 469
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CALMEYERSGATE 4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		876 094	872 952
Sum inntekter		876 094	872 952
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		835 455	831 898
Sum kostnader		876 531	872 974
Driftsresultat		-437	-22
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		620	914
Sum finansinntekter		620	914
Annen finanskostnad		183	892
Sum finanskostnader		183	892
Netto finans		437	22
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Totalresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		187	
Sum fordringer		187	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 115	156 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 115	156 589
Sum omløpsmidler		118 302	156 589
SUM EIENDELER		118 302	156 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
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		63 073	96 580
Annen kortsiktig gjeld		55 229	60 010
Sum kortsiktig gjeld		118 302	156 589
Sum gjeld		118 302	156 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 302	156 589



Til seksjonseierne i Calmeyersgt. 4 S/E

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Calmeyersgt. 4 S/E 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 Calmeyersgt. 4 S/E
avholdes 29.04 2015 kl. 1500 i OBOS sine lokaler Hammersborg torv 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn noen forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo 29.04.2015
Styret i Calmeyersgt. 4 S/E

Jan Thomas Lerstein /s/

Jørn Håvard Hynne /s/

Tommy Paulsen /s/

Jørgen Salomonsen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt.
Leder	Jan Thomas Lørstein	2014-2015
Styremedlem	Jørn Håvard Hynne	2014-2015
Styremedlem	Tommy Paulsen	2014-2015
Styremedlem	Jørgen Salomonsen	2014-2015

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 Calmeyersgt. 4 S/E

Sameiet består av 4 seksjoner.

Calmeyersgt. 4 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983556469, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Calmeyers Gate 4

Gårds- og bruksnummer :
208 86

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.

Calmeyersgt. 4 S/E 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 Arbeid 2014/2015

Arbeidsåret 2014/2015 har vært preget av et godt samarbeid mellom borettslag og næringsseksjon. Styret har god erfaring med å gjennomføre sine plikter med bruk jevnlig dialog. Nødvendige avklaringer og beslutninger har blitt tatt fortløpende over e-post og telefon.

I løpet av perioden er det i tillegg til årsmøtet avholdt et styremøte den 07.11.2014.

Det har ikke vært gjennomført store utbedringsarbeider i perioden, men vi har hatt en ny episode med oversvømmelse i kjeller. I kjelleren er det blitt installert nye sluk for å være godt sikret mot oversvømmelser i perioder med store nedbørsmengder. Det er sendt klage til entreprenør. Saken følges opp av styret i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 876 094,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 876 531,-.

Dette er kr 99 851,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold er budsjettert med 70 000,- men det er bare benyttet kr 14 214,-. Budsjettert for et normalår, men kostnadene har uteblitt. I tillegg er fyringskostnader budsjettert med 250 000,-, men de faktiske er kr 194 471,-.

Resultat

Årets resultat på kr 0 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 0,- og selskapet fører ett nullregnskap.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 29.04.2015
Styret i Calmeyersgt. 4 S/E

Jan Thomas Lerstein /s/

Jørn Håvard Hynne /s/

Tommy Paulsen /s/

Jørgen Salomonsen /s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Calmeyersgate 4

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Calmeyersgate 4 , som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 regnskapsestimaterne 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 Calmeyersgate 4 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 05.05.2015, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 22. mai 2015
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	876 094	865 773	905 400	996 000
Andre inntekter		0	7 179	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		876 094	872 952	905 400	996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-6 585	-5 733	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-14 208	-13 728	-14 300	-14 800
Konsulenthonorar	6	-2 563	-2 325	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-14 214	-76 057	-70 000	-70 000
Forsikringer		-232 671	-152 273	-240 000	-265 500
Kommunale avgifter	8	-177 319	-168 468	-177 400	-210 500
Energi/fyring	9	-194 471	-213 245	-250 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-193 425	-200 070	-173 500	-168 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-876 531	-872 974	-976 276	-981 376
DRIFTSRESULTAT		-437	-22	-70 876	14 624
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	620	914	1 000	0
Finanskostnader	12	-183	-892	-500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		437	22	500	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-70 376	14 624



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		187	0
Driftskonto i OBOS-banken		118 115	156 589
SUM OMLØPSMIDLER		118 302	156 589
<hr/>			
SUM EIENDELER		118 302	156 589
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 383	20 383
Leverandørgjeld		63 073	96 580
Annen kortsiktig gjeld	13	34 846	39 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 302	156 589
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 302	156 589
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO 29.04.2015,
STYRET FOR CALMEYERSGT. 4 S/E

JAN THOMAS LERSTEIN /s/

JØRN HÅVARD HYNNE /s/

TOMMY PAULSEN/s/

JØRGEN SALOMONSEN /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 KLASIFISERING 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

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**

Felleskostnader Calmeyersgate 4 Borettslag	783 168
Felleskostnader KS Øst Forretningseiendom	122 232
Avregning år 2014	-29 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	876 094

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 563
SUM KONSULENTHONORAR	-2 563

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 347
Drift/vedlikehold elektro	-2 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 214

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 292
Renovasjonsavgift	-71 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-177 319



NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-194 471
SUM ENERGI / FYRING	-194 471

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 486
Vaktmestertjenester	-74 670
Renhold ved firmaer	-113 560
Trykksaker	-35
Porto	-186
Bank	-1 488
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 425

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	367
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	253
SUM FINANSINTEKTER	620

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-183
SUM FINANSKOSTNADER	-183

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning borettslag	-25 346
Avregning næring	-9 312
Purregebyr	-63
Purregebyr	-125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 846



Orientering om sameiets drift.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565749. 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 sløkkeutstyr 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. 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 / 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.



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

2009	Omfattende takrehabilitering	
------	------------------------------	--



S. 5398 Sameiet Calmeyers gate 4

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET CALMEYERS GATE 4

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 13.06.2001 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Endret i ekstraordinært sameiermøte 10. desember 2001.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter Gnr 208 Bnr 86 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 2 seksjoner, 1 boligsamleseksjon og 1 næringsseksjon.

Boligsamleseksjonen består av en hoveddel på 2160m² BRA og bodene i kjelleren som en tilleggsdel. Fordelingen av boder mellom boligseksjonens selskapsdeltagere (andelseierne) reguleres av borettslagets egne vedtekter.

Næringsseksjonen består av en hoveddel på 337m² BRA og ventilasjonsrommet i kjelleren som tilleggsdel.

Det øvrige areal inngår som sameiets fellesareal.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på arealet av den enkelte seksjonshoveddel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameierne har gjensidig panterrett i hverandres seksjoner for oppståtte krav, tilsvarende folketrygdens til enhver tid gjeldende grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal seksjonseier straks sende melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.



S. 5398 Sameiet Calmeyers gate 4

For ordens skyld fastslås følgende deler av bygget som fellesareal: tavlerom, heismaskinrom, fjernvarmerom, alle korridorer i heis og kjeller, samt heis og tilhørende heissjakt, innvendige felles gangarealer, alle trappeløp og takterrasse.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter, og fordeles således med 13,5% på næringsseksjonen og 86,5% på boligsamleseksjonen.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.



S. 5398 Sameiet Calmeyers gate 4

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:

a) Boligseksjonen bærer alle kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonens utvendige fasade, inkludert vinduer og inngangsparti til boligseksjonen, heis, korridorer, trappeløp, samt takterrasse. Videre bærer boligseksjonen alle kostnader til renhold og vedlikehold av boligseksjonens **utvendige** fasade, inkludert vinduer og inngangspartiet til boligseksjonen.

b) Næringsseksjonen bærer alle kostnader til feiling og spyling av eiendommens fortau. (Dette gjelder ikke oppvarming av fortau som er en felleskostnad). Videre bekoster næringsseksjonen alle kostnader til rengjøring og vedlikehold av næringsseksjonens **utvendige** fasade (inkludert vinduer) og dører.

c) Næringsseksjonen og boligseksjonen bærer kostnadene til sin egen renovasjon.

d) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Teknisk vedlikehold av eiendommens bygningskropp, herunder etasjeskillere, fellesrom, tekniske anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog med de begrensninger som spesielt er omtalt i § 7.

I denne forbindelse nevnes særskilt at utbedringer av eventuelle lekkasjer som ikke skyldes seksjonseiers uaktsomme bruk av takterrasen også skal fordeles etter ordinær sameiebrøk.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiets styre skal bestå av to representanter for hver de to seksjonseiere.

Styreleder velges særskilt, og første års styreleder velges ved loddtrekning dersom det ikke oppnås enighet mellom partene. Styrelederansvaret skal deretter skiftvis gå mellom de to seksjonseiere. Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.



S. 5398 Sameiet Calmeyers gate 4

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura til ett av styrets to representanter.

Styret kan bare treffe beslutning i saker som er meldt skriftlig til styrets representanter, i tillegg må begge seksjonseiere være representert i styremøtet.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av de to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sameiebrøken som nevnt i § 2.

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.



S. 5398 Sameiet Calmeyers gate 4

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med tilslutning fra begge seksjonseiere.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 10.12.2000
