



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 411 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 50
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: Linn Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2015

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	648 153	703 691
Sum inntekter		648 153	703 691
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	23 320
Annen driftskostnad	„„„„„„„„	601 483	621 370
Sum kostnader		624 303	644 690
Driftsresultat		23 850	59 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 258	2 472
Sum finansinntekter		5 258	2 472
Annen finanskostnad		49	234
Sum finanskostnader		49	234
Netto finans		5 209	2 239
Ordinært resultat før skattekostnad		29 059	61 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 059	61 239
Årsresultat		29 059	61 239
Totalresultat		29 059	61 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		29 059	61 239
Sum overføringer og disponeringer		29 059	61 239



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			
Kundefordringer			14 964
Andre fordringer	,	31 070	5 035
Sum fordringer		31 070	19 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	308 841	269 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 841	269 324
Sum omløpsmidler		339 911	289 323
SUM EIENDELER		339 911	289 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 934	199 875
Sum opptjent egenkapital		228 934	199 875
Sum egenkapital		228 934	199 875
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		87 961	49 524
Annen kortsiktig gjeld		23 016	39 924
Sum kortsiktig gjeld		110 977	89 448
Sum gjeld		110 977	89 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 911	289 323



Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 50

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lybekkveien 50 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 Lybekkveien 50
avholdes tirsdag 28. april 2015 kl. 20:00 Lybekkveien 50 A hos Stein i 2. 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 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag til vedtak.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 08.04.2015

Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Herman Letting /S/ Stein Heggemsnes /S/ Joakim Fosse /S/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Herman Letting	Lybekkveien 50 A
Styremedlem	Stein Heggemsnes	Lybekkveien 50 A
Varamedlem	Joakim Fosse	Lybekkveien 50 A
Varamedlem	Tom Dessen Nielsen	Ankerveien 39

Valgkomiteen

Bente Tomter Lybekkveien 50 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 50

Sameiet består av 19 seksjoner.

Sameiet Lybekkveien 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987411724, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lybekkveien 50 A og B

Gårds- og bruksnummer :

27 854

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lybekkveien 50 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 EY.



Styrets arbeid

Sameiet har ikke hatt formelle styremøter siste år, men har hatt god og løpende kontakt om og diskutert aktuelle oppgaver. Styret har også deltatt på fellesmøter med nabosameiene bla vedrørende rehabilitering av fasader og balkonger.

Utbygging av Esso-tomten i Stasjonsveien 55, og planer om 2 nye høyhus på 6 og 7 etasjer med til sammen 45 til 50 leiligheter har vært og er fortsatt en høyt prioritert sak. Vårt sameie samarbeider nært med alle boligsameier i nærheten om dette. Bydelen er ikke positiv til så kraftig utbygging, men en regulerings sak av denne størrelsen kommer til å havne i bystyret til slutt. Det har egentlig vært lite utvikling i saken siste år, men saken har vært på høring og det har innkommet mange negative svar fra oss og andre berørte naboer. Utbygger sendte (antakelig for å presse oss) i fellesferien ut søknad om å etablere en stor brakkerigg på tomten for å huse minst 100 polske arbeidere. Heldigvis fanget vi opp dette og fikk sendt en skarp protest via advokaten vår. Vi har fått med naboer på å spleise på dette og tilsvaret på høringen slik at vi kun betaler 1/8 av kostnadene til dette. Utfallet av byggesaken er fremdeles åpent og siste ord i saken er ikke sagt.

I tillegg til saken med Esso-tomten har nå også næringsdelen av Stasjonsveien 51 sendt ut varsel om at de ønsker å bygge på butikkdelen med 3-4 etasjer med leiligheter og samtidig gjøre bygget bredere. Det er allerede trangt å kjøre forbi butikken og at de skal gjøre det enda smalere er absurd. Vi mener et slikt dominerende bygg ikke er bra for strøket og sendte en kraftig protest. Dette vil vi også følge opp fremover.

Vi har i lengere tid opplevd problemer med Get, vår leverandør av kabeltjenester. Mange beboere har klagt over dårlig forbindelse. Vi har i felleskap med sameiene i Lybekkveien 44, 46, og 48 fremforhandlet en bra avtale med Viken Fiber for levering av Altibox som vi har skrevet kontrakt med. De etablerer helt ny infrastruktur i moderne fiberteknologi og oppstart vil bli i slutten av 2015.

I 2014 økte vi ikke felleskostnadene. Dette som følge av innsparinger med den nye elkjelen. Styret følger de løpende kostnader nøye. Resultatet for 2014 indikerer at vi bør øke felleskostnadene noe, og vi holder fremdeles mulighetene åpne til å kalle inn ekstrabetaling slik det er gjort tidligere år hvis vi får uforutsette kostnader eller, hvis det besluttes iverksatt større vedlikeholdsarbeider.

Fasade og balkongrehabilitering

Fellesprosjektet i strøket med tanke på å rehabilitere fasadene og balkongene pågår fremdeles. Styret ser meget positivt på dette da det vil gi strøket et hardt tiltrengt løft. Lybekkveien 44, 46, 48 og 50 samt i Stasjonsveien 51 (rimibygget) er med på dette. Og Holmenskogen er på gli. Ingeniørfirmaet Kleve har utarbeidet en tilstandsrapport for byggene. Bakgrunnen er at fasadene som er dekket med en strie har begynt å slippe taket på nr 44 og sikkert kommer til å gjøre det andre steder snart, generelt forfall på fasadene samt at mange opplever balkongene som for små og at de er stygge. Det som virker som det beste alternativet vil være å etterisolere fasaden med isolasjonsplater som siden pusses. Det innebærer også fjerning av asbestplater som kanskje er det som er styggest i nabolaget samt utvidelse av balkongene med nytt utseende. Det er betydelige kostnadsbesparelser hvis vi alle går for dette samtidig slik at vi kan forhandle pris med de store aktørene ved at de gjør jobben samtidig. Hvis vi kan få med alle blokkene i strøket vil vi oppnå høyere bo-trivsel og økt verdi på leilighetene.



Dette arbeidet fortsettes og styret vil komme tilbake med nærmere redegjørelse når vi har kommet lenger i prosjektet.

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 648 153.
Dette er kr 2 481 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 624 303.
Dette er kr 2 303 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere utgifter til kabel TV/anlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 29 059 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 228 934.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av sameiet bygning og vedlikehold av fyranlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 8 498. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 50.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 08.04.2015

Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Herman Letting /S/ Stein Heggemsnes /S/ Joakim Fosse /S/



Brønnøysundregistrene
www.brno.no

Statistisk sentralbyrå
Lindemakergate 48

Statistisk sentralbyrå
Postboks 11, 0403 Brønnøysund

Brønnøysundregistrene
Tlf: 987411724

www.brno.no

Medlemmer av den norske revisorsamm

Til årsmøte i
Sameiet Lybekkveien 50

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 50, som består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapskikk 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 revisjonskikk 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 samt 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.



Ernst & Young
Accounting

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 50 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2014 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

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 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 styret 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, 15. april 2015

Ernst & Young AS

Kjell Andersen
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	645 672	699 274	645 672	646 000
Andre inntekter	3	2 481	4 417	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		648 153	703 691	645 672	646 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-3 320	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-3 250	-3 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-49 090	-47 340	-49 000	-52 500
Konsulenthonorar	7	-14 787	-18 750	0	0
Kontingenter		-1 394	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-19 644	-41 813	-60 000	-45 000
Forsikringer		-71 378	-62 880	-67 000	-76 000
Kommunale avgifter	9	-96 563	-92 081	-103 000	-113 395
Vaskeri		0	-630	0	0
Energi/fyring	10	-174 087	-225 804	-190 000	-190 000
Kabel-/TV-anlegg		-62 182	-61 104	-60 000	-66 500
Andre driftskostnader	11	-109 107	-66 328	-64 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-624 303	-644 690	-622 000	-638 395
DRIFTSRESULTAT		23 850	59 001	23 672	7 605
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 258	2 472	0	0
Finanskostnader	13	-49	-234	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 209	2 239	0	0
ÅRSRESULTAT		29 059	61 239	23 672	7 605
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		29 059			



10

Sameiet Lybekkveien 50

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 710	2 635
Kundefordringer		0	14 964
Kortsiktige fordringer	14	28 360	2 400
Driftskonto i OBOS-banken		148 631	63 992
Sparekonto i OBOS-banken		160 210	205 331
SUM OMLØPSMIDLER		339 911	289 323
<hr/>			
SUM EIENDELER		339 911	289 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		228 934	199 875
SUM EGENKAPITAL		228 934	199 875
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 016	39 924
Leverandørgjeld		87 961	49 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 977	89 448
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 911	289 323
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 08.04.2015,

STYRET FOR SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

HERMAN LETTING /S/ STEIN HEGGEMSNES /S/

JOAKIM FOSSE /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	284 400
Strøm el-bil	2 448
Ekstra kjellerbod	996
Vedlikeholdsfond	91 200
Brensel	266 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	645 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie kjellerbod	2 400
Korrigeringer på reskonro	81
SUM ANDRE INNTEKTER	2 481

**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 2013/2014, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 952
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-835
SUM KONSULENTHONORAR	-14 787

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 225
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 644

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-57 855
Feieavgift	-4 595
Renovasjonsavgift	-34 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-96 563

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 596
Strøm oljefyr el.bereder	-138 492
SUM ENERGI / FYRING	-174 087

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

Vaktmestertjenester	-12 000
Renhold ved firmaer	-27 566
Snørydding/gressklipping	-46 769
Andre fremmede tjenester	-3 800
Trykksaker	-137
Porto	-1 936
Bank- og kortgebyr	-2 499
Konstaterte tap	-14 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 107

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 879
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	109
SUM FINANSINNEKTER	5 258

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-49

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert advokatkostnader, ovf. bank 2015	28 360
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 360



Vaktmester

Sameiet Lybekkveien 50 har avtale om vaktmestertjeneste med Jaoa Rodriguez som utfører oppgaver ihht instruks. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 560581. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Energimerking

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

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 kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.



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.



VEDTEKTER

Vedtatt 29.mars 2004

1. NAVN OG EIENDOM

Boligsameiet Lybekkveien 50 består av eiendommen gnr. 27 bnr. 854 i Oslo kommune.

2. BRUKSENHETEN

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av eierseksjonsloven. Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonen kan bare brukes til boligformål.

3. FELLESAREALER

Fellesarealer er arealer som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (leiligheter). Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealene. Fellesarealene kan brukes til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og kan for øvrig brukes på annen måte som er i samsvar med tiden og forholdene.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, inngangsdør, balkongdør og vinduer. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avlopsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet t.o.m. sikringene, radiator og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.



Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, parabolantenner, markiser og skilt, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Det samme gjelder endring av belegget på balkonger.

Alt vedlikehold av fellesarealer og -anlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

5. HUSORDENSREGLER

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.

6. UTGIFTSFORDELING

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonskostnader med mer.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold fordeles etter sameiebrøken, med unntak av følgende utgifter som deles likt:

- Porttelefon
- Oppussing av oppganger
- Hovedutgangsdør
- Utendørs fellesarealer
- Motorvarmere
- Utelys

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken unntatt av følgende felleskostnader som fordeles likt:

- Kabel TV
- Forretningsførerhonorar



- Andre adm. kostander
- Styrehonorar
- Revisjon

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest åtte dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Møtelederen som har ansvaret for protokollen og bestemmer hva den skal inneholde. Protokollen skal innen to uker etter sameiermøtet underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.



Alle vedtak treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer, når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) behandle budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge medlemmer til valgkomite som er på valg
- 8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratres,
- 9) behandle forslag fra styret og
- 10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av sameiermøtet.

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

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.



Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid i forbindelse med valget, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene. De skal derfor ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst to styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9. EIERSEKSJONSLOVEN
For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.



ORDENSREGLER FOR HOLMENBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sameieren plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangler på aktsomhet.

Leilighetens eksteriør

- Inngangsdører skal ha en enhetlig farge.
- Dørmatter må holdes skikkelig i stand.
- Balkongenes tak og vegger må ikke males i en farge som avviker fra blokken for øvrig.
- Til balkonggardiner skal kun benyttes den type som sameiet til enhver tid bestemmer.
- Vinduspartiene skal ha et enhetlig preg og ikke avvike fra den normering som er fastsatt.

Alminnelig ordensregler

- 1) Barnevogner og sykler skal ikke plasseres innenfor inngangsdørene eller i trappeoppgangene. Slike gjenstander kan plasseres i de felles sportsboder eller i eierenes egne boder. Sykler kan i sommersesongen stå i de utsatte stativer. Likeledes må forannevnte gjenstander som er skrotet fjernes fra fellesrommene for ikke å oppta unødig plass. Kasser og annet løsøre må ikke plasseres i kjellerganger, fellesrom eller på loft.
- 2) Dører til loft og kjellerrom skal alltid være låst. Etter besøk i kjeller og loft skal lyset slukkes. Etter mørkets frembrudd: Vennligst bistå med å tenne utelyset for hver oppgang.
- 3) Tepper og klær må ikke bankes eller ristes fra balkonger eller ut fra vinduer. Tøy og klesvask må minst mulig henge til tork og lufting på balkonger. Eventuelle klessnorer må ikke strekkes mellom balkongenes gardinrekkeverk, men i høyde med den faste feltet i hovedrekkeverket. Det må ikke plasseres gjenstander eller sportsutstyr på balkongene slik at dette virker skjemmende. Balkonggardiner og blomsterkasser må til enhver tid holdes i ordentlig stand. Vis hensyn til naboene under vanning og ved beplantning av kassene. Av hygieniske grunner skal ikke fugler mates fra og på balkongene. Dette bl.a. for ikke å tiltrekke duer som kommer i flokkevis.

På søn- og helligdager må tøy og tepper ikke henge ute.
Det må ikke plasseres skotøy eller andre gjenstander utenfor entredørene.
Ved all ferdsel i oppgangen må man søke å unngå utidig støy og smelling med dører.
- 4) Sameiernes biler parkeres slik at de ved oppstarting avgir minst mulig eksos inn mot luftekanalene i blokkene. I den forbindelse må det minnes om § 16 i Vegtrafikkreglene som forbyr å la motorer gå på tomgang. Sameierne må påse at gjestende biler ikke plasseres slik at de generer naboer eller hindrer inn- og utkjøring til gårds- og parkeringsplasser. Det er forbudt å sette biler og tilhengere på plenen.



Plenene er bruksplener som barna har tillatelse til å leke på, under forutsetning av at de ikke gjør skade på beplantningen eller plen.
Som ordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av vaskeri og lignende samt ordensplakater, rundskriv og lignende som sameiet har satt opp.

Regler om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 17.00 og kl. 19.00 og fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrom må vaskeriet ikke benyttes.
- Det må ikke drives musikkøvelser mer enn til sammen tre timer daglig uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehavere av tilstøtende leiligheter skal varsles
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.
- Arbeide som medfører støy bør ikke foregå på søn- og helligdager.
- Ved støyende oppussingsarbeider skal naboene varsles.

Lufting m.v.

- Rom hvor det er vannledninger og avløpsrør må holdes oppvarmet slik at frysing unngås.
- Nødvendig lufting må skje med forsiktighet når kulden er sterk.
- Loft og kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.
- Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller sterk vind. Den som setter vinduene opp må passe på at de også blir lukket.
- I den kalde årstid skal kjellervinduer, loftsvinduer og takluker være lukket.
- Åpning og lukking av takluker skal besørges av vaktmesteren.
- Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Uønsket reklame

- Uønsket reklame og lignende fra postkassene fjernes av den enkelte sameier/fremleier.

Søppel

- Husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassene. Vennligst benytt de ledige kassene, så vi unngår unødig opphoping av søppelposer.

Dyrehold

- Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Eierne må påse at dyrene er under oppsikt og ikke generer naboer. Ekskrementer må ikke etterlates på plener eller på området for øvrig.

Styret kan når som helst endre og/eller supplere ordensreglene som fremlegges for neste ordinære årsmøte.

Oslo, 12. mars 1992
Styret i Holmenbakken Boligsameie