



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 260
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKS GATE 4-6
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2015

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	1 041 458	954 613
Sum inntekter		1 041 458	954 613
Kostnader			
Lønnskostnad	,	57 050	57 050
Annen driftskostnad	„„„„„	897 121	944 713
Sum kostnader		954 171	1 001 763
Driftsresultat		87 287	-47 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 065	8 781
Sum finansinntekter		9 065	8 781
Annen finanskostnad			150
Sum finanskostnader		0	150
Netto finans		9 065	8 631
Ordinært resultat før skattekostnad		96 352	-38 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 352	-38 519
Årsresultat		96 352	-38 519
Totalresultat		96 352	-38 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 352	-38 519
Sum overføringer og disponeringer		96 352	-38 519



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	,	6 385	28 214
Sum fordringer		6 385	28 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	471 214	383 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 214	383 889
Sum omløpsmidler		477 598	412 103
SUM EIENDELER		477 598	412 103

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		388 277	291 925
Sum opptjent egenkapital		388 277	291 925
Sum egenkapital		388 277	291 925
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		27 949	39 943
Annen kortsiktig gjeld		61 373	80 236
Sum kortsiktig gjeld		89 322	120 179
Sum gjeld		89 322	120 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 598	412 103



Til seksjonseierne i Sameiet Nordraaksgate 4-6

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 Nordraaksgate 4-6 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 Nordraaksgate 4-6 avholdes
tirsdag 3. mars 2015 kl. 15.00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg.**

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

- A) Oppsetting av gjerde
- B) Utvidelse av plattung

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 16.2.2015

Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Harald Johan Cappelen /s/

Terje Barr /s/

Odd Kalsnes /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Johan Cappelen	Borgenbakken 10
Styremedlem	Terje Barr	Nordraaksgate 6
Styremedlem	Odd Kalsnes	Nordraaksgate 6
Varamedlem	Carl Erik Hagen	Swix Ohy London

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Nordraaksgate 4-6

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Nordraaksgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515260, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordraaksgt. 4-6

Gårds- og bruksnummer: 212-672

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 Nordraaksgate 4-6 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 Ernst & Young AS

Styrets arbeid

Av saker som styret har arbeidet med i 2014, kan vi nevne følgende saker:

Styret har fått målt støyen fra heisen i nr 6 og det viser seg at støyen inne i leilighetene er mindre enn anbefalt grense i alle rom.

Det har også vært relativt omfattende oppussing av 2 leiligheter i nr 6 som medførte noe kutting av ledninger og boring igjennom gulvet, som måtte repareres og følges opp.



Det er nå rettet opp. Det vil nok også i 2015 bli noe renoveringer, men styret vil be om at det mest støyende arbeidet planlegges mest mulig konsentrert og varsles på forhånd slik at det går en å planlegge rundt det.

I etterkant av disse oppussingene oppsto det sprekker i 2 peiser i nr 4. Dette vil bli reparert.

Det er også lagt ned et ekstra avløpsrør fra takrennen hos Christensen slik at vannet fra taket i enda mindre grad kommer ut på garasjetaket/plenen.

I forbindelse med Kalsnes søknad om boblebad fant man ut at garasjetaket bare tåler 150 kg per m2 mens dagens norm er 450 kg per m2. Det betyr at det ikke kan planlegges større aktiviteter der.

Videre ble det innkalt og avholdt ekstraordinært sameiermøte hvor det ble vedtatt å pusse opp trappehusene. Styrets forslag ble vedtatt 13 mot 1 stemme. Dette arbeidet er i skrivende stund i ferd med å bli ferdigstilt.

Vi har fått opprettet en ordning hvor vaktmesteren fører logg når han har vært her og man kan gi beskjeder til vaktmesteren i postkassen som henger ved søppeldunkene.

Styret vil fortsatt prioritere å forholde seg til Vedlikeholdsplanen. Det er pr. dags dato ingen store saker. Vi vil fortsatt søke å holde høyest mulig standard i hagen.

Styret vil samtidig be alle sameiere om å teste/sjikke sine røkvarslere/brannslukningsapparater o.l. i de respektive leiligheter minst en gang i året. Likeledes vil vi be om at alle elektriske apparater kontrolleres slik at de er i forskriftsmessig stand og at eventuelle feil rettes.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 1 041 458,-, mot budsjettert kr 988 630,-. Dette er kr 52 828,-, høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av egenandel fra seksjonseier ifm. oppussing av trappehusene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 954 171,-, mot budsjettert kr 783 050,-. Dette er kr 171 121,-, høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med arbeid på 2 stk. terrasser og fasade utført av Malerfirmaet Per Vernvik AS. Kostnaden på kr 160 517,50 var ikke avsatt i budsjettet.

**Resultat**

Årets resultat på kr 96 352,- 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 388 276,-.

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 estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 6 756,-. Premieendringen reflekterer bygge kostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordraaksgate 4-6.

Lån

Sameiet Nordraaksgate 4-6 har ingen lån.

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 16.2.2015
Styret i Sameiet Nordraaksgate 4-6

Harald Johan Cappelen /s/

Terje Barr /s/

Odd Kalsnes /s/



Hullstredet 1
0414 Oslo

Statssauditorer revisorier
Ernst & Young AS

Sameiet Nordraaksgate 4-6, NO-0414 Oslo
Oslo Årsmøte 2014, Box 210, NO-0414 Oslo

Foretaksregisteret, Næringsmiddelkontroll
0414 Oslo

www.ey.no
Medlemmer av det norske revisorforbundet

Til årsmøte i
Sameiet Nordraaksgate 4-6

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaksgate 4-6, 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 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 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.



EY

Brønnøysundregistrene
Ernst & Young AS

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sameiet Nordraaks gate 4-6 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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 regnskapsskikk 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 bokføringsskikk i Norge

Oslo, 19 februar 2015
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	988 640	941 552	988 630	989 000
Andre inntekter	3	52 818	13 061	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 041 458	954 613	988 630	989 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 250	-3 375	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-65 840	-63 490	-65 000	-68 500
Konsulentonorar	7	-8 699	-4 625	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-357 869	-453 955	-211 000	-211 000
Forsikringer		-78 091	-55 748	-59 000	-84 500
Kommunale avgifter	9	-82 309	-69 294	-77 000	-85 802
Energi/fyring		-55 381	-62 276	-65 000	-65 000
Kabel-/TV-anlegg		-40 954	-39 955	-42 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-204 728	-191 995	-198 500	-216 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-954 171	-1 001 763	-783 050	-838 852
DRIFTSRESULTAT		87 287	-47 150	205 580	150 148
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 065	8 781	10 000	5 000
Finanskostnader		0	-150	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 065	8 631	10 000	5 000
ÅRSRESULTAT		96 352	-38 519	215 580	155 148
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		96 352			



10

Sameiet Nordraaksgate 4-6

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		839	63
Kortsiktige fordringer	12	5 546	28 151
Driftskonto i OBOS-banken		162 905	218 119
Sparekonto i OBOS-banken		308 308	165 770
SUM OMLØPSMIDLER		477 598	412 103
SUM EIENDELER		477 598	412 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		388 277	291 925
SUM EGENKAPITAL		388 277	291 925
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 373	80 236
Leverandørgjeld		27 949	39 943
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 322	120 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 598	412 103
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.2.2015,
STYRET FOR SAMEIET NORDRAAKSGATE 4-6

HARALD JOHAN CAPPELEN /s/ TERJE BARR /s/ ODD KALSNES /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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 KONTO

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	988 640
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	988 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel oppgang	48 568
Oslo Kommune	250
Leie plattung	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	52 818

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 344
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 355
SUM KONSULENTHONORAR	-8 699

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-179 053
Drift/vedlikehold VVS	-1 950
Drift/vedlikehold elektro	-24 846
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 839
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 481
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 756
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 132
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-357 869

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 901
Feieavgift	-3 802
Renovasjonsavgift	-30 606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-82 309

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

Container	-1 917
Driftsmateriell	-880
Lyspærer og sikringer	-9 293
Vaktmestertjenester	-138 060
Renhold ved firmaer	-45 500
Andre fremmede tjenester	-588
Trykksaker	-824
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 890
Porto	-1 147
Bank- og kortgebyr	-4 630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 728

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 538
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	911
SUM FINANSINTEKTER	9 065

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	5 546
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 546

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



Forslag til årsmøtet

- A) Jeg ønsker et pent gjerde mot bakside som beskytter terrasse mot bakside ca 80 cm høyt i pen smijern. Endelig forslag vil bli forelagt styre før montering. Dette skyldes innbruddsforsøk og mer ment som sikring. Blir fjernet for min kost ved flytting.
- B) Ønsker ytterligere og utvide plattung mot vest i samme tresort . Dette for ikke og ødelegge en allerede dårlig gressmatte. Det dreier seg om ca 1 m2 i tillegg. Blir fjernet hvis jeg flytter.

Mvh Odd Kalsnes

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80, beredskapsnummer 91 62 60 23, eller pr. mail oed@obos.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Gunnar Roger Andresen om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle seksjoner har p-plass i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan bestilles skriftlig hos forretningsfører, gjerne på mail oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 560585. 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 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 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Nordraaksgate 4-6 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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.



**Husordensregler
for
Sameiet Nordraaksgt. 4-6**

Alminnelige bestemmelser

1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, men i fellesrom eller i egne boder.
2. Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring.
3. Bruk av bart lys i boder og kjeller er forbudt.
4. Trappeoppgang, fellesrom og tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.
5. Parkering er kun tillatt på de anviste parkeringsplasser.
6. Innkjøring og stans foran inngangen må kun skje for av- og påstigning.
7. Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Bruk av leiligheten

1. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres ulempe.
2. Det må være ro i leiligheten alle dager mellom kl 17.00 og 19.00. La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av musikkanlegg eller annen virksomhet som medfører sjenerende lyd er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 08.00. Skal musikkanlegg brukes i dette tidsrom, må anlegget dempes slik at det ikke sjenerer naboileilighetene.

Musikkøving tillates ikke etter kl 20.00 og ikke på søn- eller helligdager.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra Sameiet og de andre leieboere i huset må samtykke.



-2-

3. Leilighetseieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten og fellesrom ved uforsiktighet.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ved lekkasje må stoppekran straks stenges. Hver leilighet har to sett stoppekraner. Felles stoppekraner finnes i kjelleren, merket "Stoppekran".

Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell, for eksempel TV, kan forårsake brann.

4. Risting av tøy, tepper og sengeklær må ikke foregå ut fra vinduer og balkonger. Terrasser og balkonger må ikke benyttes til noen form for lagerplass.
5. Kun ordinært husholdsavfall må henlegges i søppelkassene og det må påses at dette er godt innpakket så innholdet ikke faller ut og tilgriser kassene.

Fremleie

1. Melding om fremleie må sendes forretningsføreren slik at Sameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset.
2. Den som fremleier hele eller en del av leiligheten har ansvaret overfor Sameiet for alle skader og ulemper som påføres av fremleieren.

Mars 2000.



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
NORDRAAKSGATE 4 - 6**

Vedtatt i sameiermøte
den 17. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret i ordinært sameiermøte 29.02.12

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14/7-82.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212 bnr 672 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten (leiligheten) og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Garasjeplassene og bodene kan bare benyttes av beboere i sameiet.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3

FORDELING AV BODER OG GARASJEPLASSER

Boder og garasjeplasser er fordelt mellom sameierne slik:



Seksjonsnr.:	Bod nr.:	Garasjepl. nr.:
1	6	3 + 4
2	1	2
3	13	1 + 9
4	10	10
5	7	15 + 16
6	2	5 + 6
7	14	24 + 25
8	11	22 + 23
9	16	14
10	3	18 + 19
11	8	20 + 21
12	12	13
13	9	17
14	4 + 17	7 + 8
15	5	11 + 12
16	15	26

Bestemmelsene i denne paragraf er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige sameiere.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Enhver sameier er ansvarlig for å holde sin seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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



§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp den enkelte sameier skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved salg av seksjon i sameiet eller skifte av leietaker må dette meldes til styret ved forretningsfører for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet for to år av gangen, på en måte at ikke hele styret skiftes ut ved et valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.



Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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



Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene



Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.



§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

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 for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.