



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 919 521  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 52  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2016

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		673 905	668 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>673 905</b>	<b>668 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad	.....	584 866	652 578
<b>Sum kostnader</b>		<b>607 686</b>	<b>675 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 219</b>	<b>-7 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 807	21 750
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 807</b>	<b>21 750</b>
Annen finanskostnad		45 518	52 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 518</b>	<b>52 017</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 711</b>	<b>-30 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 508	-37 441
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			3 357
Sum fordringer		0	3 357
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		808 962	861 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		808 962	861 332
Sum omløpsmidler		808 962	864 689
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>808 962</b>	<b>864 689</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		178 678	210 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-178 678</b>	<b>-210 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-178 678</b>	<b>-210 186</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		902 282	935 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>902 282</b>	<b>935 854</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>902 282</b>	<b>935 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		220	272
Leverandørgjeld		75 658	110 800
Annen kortsiktig gjeld		9 480	27 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 358</b>	<b>139 022</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>987 640</b>	<b>1 074 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>808 962</b>	<b>864 689</b>



## Til seksjonseierne i Sameiet Drammensveien 52

### Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Drammensveien 52 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 Drammensveien 52  
avholdes 18. april 2016 kl. 18.00 hos  
OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg Torg 1, 6 etg..

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Beskjæring av trær

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 04.04.2016  
Styret i Sameiet Drammensveien 52

Christopher B Lindahl    Quentin Le Guen-Geffroy    Kristoffer Uppheim



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christopher B Lindahl	Sagveien 17
Styremedlem	Quentin Le Guen-Geffroy	Drammensveien 52 A
Styremedlem	Kristoffer Uppheim	Drammensveien 52 A
Varamedlem	Arild Ruus Simensen	Suhms Gate 30
Varamedlem	Camilla Smol	Storengveien 11 B

### Valgkomiteen

Jorunn Kristine Brubak Drammensveien 52 A

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 ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Drammensveien 52

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet Drammensveien 52 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976919521, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Drammensveien 52 A

Gårds- og bruksnummer :  
211 64

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 Drammensveien 52 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 673 905. Dette er som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av rydding av reskonto.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 607 686. Dette er kr 109 884 lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 31 508 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 723 604.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til oppussing av tak og oppgang. I tillegg avventes anbud på vedlikehold av fasaden. Styret vurderer det som hensiktsmessig å se de tre vedlikeholdsarbeidene i sammenheng. Når gangen skal pusses opp må man samtidig bytte glasskuppelen i taket. Glasskuppelen planlegges å byttes i forbindelse med vedlikehold av taket. Fasaden har ikke vært pusset opp på flere tiår, og bør pusses opp snarest. En stor kostnad ved dette vil være oppmontering og leie av stillaser. Dette er en utgift som også påløper ved oppgradering av taket. Det vil derfor være kostnadsbesparende å pusse opp både fasaden, taket og oppgangen samtidig. Styret avventer anbud fra firma som kan vedlikeholde tak og fasade samtidig.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 4 336. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Drammensveien 52.

**Lån**

Sameiet Drammensveien 52 har lån i OBOS banken til en flytende rente på 4,45 %..

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 04.04.2016  
Styret i Sameiet Drammensveien 52

Christopher B Lindahl /s/      Quentin Le Guen-Geffroy /s/      Kristoffer Uppheim /s/



Tlf : 67 80 83 80  
Fax: 67 80 83 10  
[www.bdo.no](http://www.bdo.no)

BDO AS  
Org.nr. 993 606 650  
Hamangskogen 60  
Postboks 455  
1302 Sandvika

Til sameiermøtet i  
Sameiet Drammensveien 52

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Drammensveien 52, som viser et overskudd på kr 31.508,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets 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 borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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



*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Drammensveien 52 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandvika, 4. april 2016

**BDO AS**

Jørgen Fredriksen  
Statsautorisert revisor



## 1018 - SAMEIET DRAMMENSVEIEN 52

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	673 872	668 160	674 000	674 000
Andre inntekter	3	33	64	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>673 905</b>	<b>668 224</b>	<b>674 000</b>	<b>674 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 670	-73 255	-76 200	-78 000
Konsulenthonorar	7	-4 485	-22 301	-90 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-98 174	-198 759	-135 000	-77 000
Forsikringer		-55 769	-51 767	-55 400	-59 000
Kommunale avgifter	9	-77 304	-65 881	-77 500	-78 500
Energi/fyring	10	-161 819	-117 439	-136 000	-120 000
Kabel-/TV-anlegg		-37 688	-36 985	-38 400	-39 000
Andre driftskostnader	11	-63 958	-76 316	-76 250	-100 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-607 686</b>	<b>-675 398</b>	<b>-717 570</b>	<b>-599 570</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66 219</b>	<b>-7 174</b>	<b>-43 570</b>	<b>74 430</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 807	21 750	15 000	0
Finanskostnader	13	-45 518	-52 017	-50 000	-43 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 711</b>	<b>-30 267</b>	<b>-35 000</b>	<b>-43 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>31 508</b>	<b>-37 441</b>	<b>-78 570</b>	<b>31 430</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		31 508			



## 1018 - SAMEIET DRAMMENSVEIEN 52

### BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 357
Driftskonto OBOS-banken		126 282	188 990
Sparekonto OBOS-banken		682 679	672 342
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>808 962</b>	<b>864 689</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>808 962</b>	<b>864 689</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-178 678	-210 186
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-178 678</b>	<b>-210 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	902 282	935 854
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>902 282</b>	<b>935 854</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 713	27 183
Leverandørgjeld		75 658	110 800
Påløpte renter		220	272
Annen kortsiktig gjeld	16	767	767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 358</b>	<b>139 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>808 962</b>	<b>864 689</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2016,  
STYRET I SAMEIET DRAMMENSVEIEN 52

Christopher B Lindahl /s/

Quentin Le Guen-geffroy /s/

Kristoffer Uppheim /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 520
TV	38 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>673 872</b>

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

Korrigeringer på reskonto	33
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>33</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2014/2015, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 485
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 485</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opas	-42 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-42 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-5 761
Drift/vedlikehold elektro	-20 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 040
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-98 174</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-46 899
Feieavgift	-3 797
Renovasjonsavgift	-26 607
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-77 304</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 168
Fjernvarme	-114 651
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-161 819</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 165
Vaktmestertjenester	-28 721
Renhold ved firmaer	-23 624
Trykksaker	-730
Porto	-531
Bank- og kortgebyr	-2 186
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 958</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 337
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 807</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter av gjeld	-44 918
OBOS-banken gebyr av gjeld	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-45 518</b>

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

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

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

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,45%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	64 146
Nedbetalt i år	33 572
	-902 282
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-902 282</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-767
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-767</b>



**SAK 5**

- A) Ika Schreiner ønsker å beskjære treet som står på utsiden av balkongen for å unngå at løv, blader og annet avfall fra treet tetter sluket på terrassen.**



## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styret har e-post [drammensvn52@styrerommet.net](mailto:drammensvn52@styrerommet.net)

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet Drammensveien 52 har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 én 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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 Drammensveien 52 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2012 - 2013 Rørfornyng

Proline har utført rørfornyng



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 52**

**VEDTEKTER**

(Vedtatt 24.06.87)  
(Endret 25.06.98)  
(Endret 20.04.04)  
(Endret 03.06.10)

---

§ 1.

Sameiet Drammensveien 52 (organisasjonsnummer 976 919 521) består av 17 seksjoner (leiligheter) i Drammensveien 52 A, gnr. 211 br. 64 i Oslo.

§ 2.

For sameiet skal det velges et styre som skal ivareta sameiernes felles interesser i eiendommens drift og vedlikehold. Styret velges på årsmøtet og skal bestå av 3 medlemmer. Eiere av seksjoner, deres ektefeller/samboere, barn og foreldre av eiere er valgbare. Styreleder velges særskilt. Det velges 2 varamedlemmer til styret.

Styremedlemmenes funksjonstid er 1 år. Styremøtet innkalles av styreleder ved forretningsfører med 1 ukes varsel. Styret er vedtaksførende når minst 2 medlemmer møter, eventuelt færre med fullmakt. Hvert styremedlem har 1 stemme. Dersom styreleder ikke møter, velger det møtende styret en møteleder.

§ 3.

Styret har myndighet til å treffe beslutning i alle saker angående sameiets daglige drift som ikke er tillagt årsmøtet ifølge vedtektene. Dog må saker av ikke ubetydelig økonomisk karakter forelegges ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret engasjerer en forretningsfører etter at spørsmålet har vært forelagt årsmøtet. Forretningsføreren skal, i samarbeid med styret, sørge for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor som engasjeres av årsmøtet.

Styret har myndighet til å ansette (deltids-) vaktmester og vaskehjelp og fastsette deres lønn.

§ 4.

Eieren av en seksjon er i henhold til tinglyst heftelse på hver enkelt seksjon, automatisk medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter.

Fellesutgiftene fordeles på den enkelte sameier iflg. gårdens sameiebrøk. Ved hvert års begynnelse setter styret opp en driftskalkyle, hvorefter de antatte utgifter fordeles på de enkelte sameiere, som skal innbetale et fast beløp den 1. i hver måned. Ved årets slutt avgis regnskap for sameiets inntekter og utgifter, og innbetalingene justeres i samsvar med regnskapet. For lite innbetalt forfalles til betaling etter styrets bestemmelse, for meget innbetalt godskrives neste års innbetalinger.

§ 5.

Styret besørger det utvendige vedlikehold av bygningen og av innvendige arealer som trapper, korridorer, fyrrom, søppelrom, tekniske rom og andre fellesrom med inventar.

Under det utvendige vedlikehold går også vedlikehold og reparasjon av tilførselsledninger for elektrisitet, antenner, vann og avløp m.v., alt inn til vegg i de enkelte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for det innvendige vedlikehold. Dette må være slik at de innvendige installasjoner for lys, varme, vann og avløp til enhver tid er i god stand og ikke volder fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner.



- 2 -

Inn under det indre vedlikehold hører også innvendig og utvendig vedlikehold av dører og vinduer. Dette vedlikehold må til enhver tid være i samsvar med styrets direktiver med hensyn til material- og fargevalg. Mangelfullt vedlikehold som på tross av gjentatt varsling fra styret er unnlatt, kan styret la utføre for seksjonseierens regning og risiko.

## § 6.

Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet og skal holdes en gang i året, innen 1. mai. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel. Samtidig med innkallingen, sender styret årsberetningen med forslag til regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste forøvrig.

Berettigede til å møte på årsmøtet er seksjonseiere og deres ektefeller/samboere. Hver seksjon har 1 stemme med stemmegyldighet opptil for 4 seksjoner. Seksjonseieren kan la seg representere ved fullmektig som må fremlegge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret ved forretningsfører. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Møteleder og 2 sameiere skal undertegne protokollen for sameiermøtet.

## § 7.

Årsmøtet er vedtaksført når minst 6 stemmeberettigede møter.

Avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Vedtektsendringer krever 3/4 flertall fra de fremmøtte, såfremt disse også representerer minst 3/4 av sameiets stemmeberettigede, regnet etter stemmer.

Vedtektsendringer som fritar eller påfører enkelte sameiere eller grupper av sameiere økonomiske forpliktelser, krever enstemmighet.

## § 8.

Årsmøtet skal behandle:

- 1) Årsberetning.
- 2) Regnskap og budsjett.
- 3) Valg av styre- og varamedlemmer.
- 4) Honorar for forretningsfører, revisor og styre.
- 5) Vedtektsendringer.
- 6) Andre saker av viktighet som er forelagt styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere.

## § 9.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 5 sameiere krever det.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med 2 ukers skriftlig varsel vedlagt saksliste. Hvis saken haster spesielt, kan fristen nedsettes til 1 uke.

## § 10.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge, utleie eller pantsette sin seksjon. Salg eller utleie skal meddeles styret gjennom forretningsfører med opplysning om navn på eieren/leietakeren. En leietaker til en seksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett ved sameiets årsmøter.

Disse vedtekter blir å undertegne av samtlige sameiere og å tinglyse på sameiets enkelte seksjoner.

ooo0ooo



## **Sameiet Drammensveien 52**

### **HUSORDENSREGLER**

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.06.98

---

#### **Innledning:**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Reglene inneholder ikke bare plikter, men skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

#### **YTRE ORDEN/FELLES ROM**

- 1) Ingen må sette fra seg gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje i trappeoppgang eller gårdsplass, det være seg sykler, barnevogner, sportsutstyr, kasser o.l. Lagring av ting på fellesareal er forbudt. I trappeoppgangen er leking forbudt.
- 2) Alt avfall skal pakkes godt inn og legges på anviste steder. Avfall/søl rundt søppelholdere/avisholdere må unngås. Husdyr må ikke luftes på gårdsplass/plen.
- 3) Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy, møbler, tepper, sengetøy etc. fra balkonger eller vinduer. De anviste tørkeplasser/bankestativ må benyttes. Klesvask og andre ting som skjemmer fasaden, må ikke plasseres på balkongen eller i vinduer.
- 4) Plakater og oppslag skal kun settes opp på oppslagstavlen. Tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgang må ikke finne sted.
- 5) Enhver plikter å bruke kjellerbodene på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Beboerne skal holde kjellerbodene rene. Bart lys skal aldri brukes i kjeller.
- 6) Beboerne plikter å verne om planter, plen og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover.
- 7) Dører til kjeller, vaskerom, fyrrom samt utgangsdør skal alltid være låst.
- 8) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser.



- 2 -

- 9) Vaskeriet; Forlat ikke vaskerommet uten at alle kraner er stengt. Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes etter bruk. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet egne regler som skal henge på veggen i vaskeriet.
- 10) Vask av fellesareal besørget av vaktmester.
- 11) Dugnad; Det avholdes hvert år obligatorisk dugnad i løpet av våren, eventuelt også høsten. Arbeidsoppgavene vil være raking av plen, beplanting, rydding og vask av fellesrom, maling og annet vedlikehold. Styret innkaller til dugnad. Dersom en representant for seksjonseier ikke møter, har styret anledning til å bestemme et fraværsgjebyr. Akseptabelt fravær av f.eks. helsemessige grunner godkjennes av styret.

### INDRE ORDEN

- 12) Enhver beboer plikter å ta vare på leiligheten på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi. Dette gjelder spesielt våtrom da lekkasje som skyldes elde eller manglende vedlikehold ikke dekkes av forsikring, men er den enkeltes sameiers ansvar. Ved oppussing av våtrom må gjeldende forskrifter følges, bl.a. med hensyn til bruk av riktig membran.
- 13) Fremleie; Når en leilighet fremleies, må eieren gi styret beskjed om dette. Det skal opplyses om hvordan eieren kan kontaktes (adr., tlf.). Det er hver sameiers plikt å holde seg orientert om hva som skjer i sameiet.
- 14) Det skal være ro i leilighetene fra kl.23.00-07.00. Høy musikk må ikke være til sjenanse for naboer. Selskapeligheter som forventes å vare utover natten og som kan forstyrre, må varsles i god tid til alle sameiere.
- 15) Dyr som sjenerer andre beboere må fjernes etter styrets anmodning.
- 16) Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin m.m. må ikke foregå mellom kl.23.00 og 07.00. Dette gjelder for både vask i leilighet og i felles vaskerom.

Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt. Forsømmelser og misbruk meldes i første rekke til styrets formann.

---