



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 411 813
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 48
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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	699 648	631 920
Sum inntekter		699 648	631 920
Kostnader			
Lønnskostnad	,	17 115	
Annen driftskostnad	„„„„„„	679 957	652 424
Sum kostnader		697 072	652 424
Driftsresultat		2 576	-20 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		325	369
Sum finansinntekter		325	369
Annen finanskostnad		6 409	6 901
Sum finanskostnader		6 409	6 901
Netto finans		-6 084	-6 533
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 508	-27 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 508	-27 037
Årsresultat		-3 508	-27 037
Totalresultat		-3 508	-27 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 508	-27 037
Sum overføringer og disponeringer		-3 508	-27 037



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		116	189
Sum fordringer		116	189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	„	28 924	47 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 924	47 399
Sum omløpsmidler		29 040	47 588
SUM EIENDELER		29 040	47 588

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			
Udekket tap		48 816	45 308
Sum opptjent egenkapital		-48 816	-45 308
Sum egenkapital		-48 816	-45 308
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		54 002	67 668
Annen kortsiktig gjeld		23 854	25 228
Sum kortsiktig gjeld		77 856	92 896
Sum gjeld		77 856	92 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 040	47 588



Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 48

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 48 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 48
avholdes tirsdag 28. april 2015 kl. 18:00 i Lybekkveien 48, i leiligheten til Nils Harald Henriksen.

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) standard vinduer
- B) rørfornyelse
- C) styreinstruks

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Ingen av styrets medlemmer er på valg i år.

Oslo 08.04.2015

Styret i Sameiet Lybekkveien 48

Kristian Tunaal /S/ Nils-Harald Henriksen /S/ Sverre Stoltenberg /S/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Tunaal	Lybekkveien 48 B
Styremedlem	Nils-Harald Henriksen	Lybekkveien 48 A
Styremedlem	Sverre Stoltenberg	Lybekkveien 48 A
Varamedlem	Anne Lene Ertner	Lybekkveien 48 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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 48

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Lybekkveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987411813, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lybekkveien 48 A og B

Gårds- og bruksnummer :

27 855

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 48 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 2014/2015

Styret har i perioden bestått av tre medlemmer og ett varamedlem (Lene Ertner). Varamedlem har vært med på alle møter.

Styrets arbeidsform er møter gjennom året som suppleres med ordinær, jevn kontakt. Styret oppfatter arbeidsformen og forholdene som gode.

Gjennom året har styret gjennomført rutinemessige tiltak som f.eks. dugnad. Årets dugnad ble lagt til august, og fokus var på rydding av fellesområder, kjeller, gang og loft. Dette gav godt resultat, men styret registrerer at fellesrom lett blir fylt opp av personlige eiendeler. Styret regner derfor med å måtte gjøre et tilsvarende arbeid neste år.

Det har ikke vært administrative spørsmål av stor betydning.

Sameiets regnskap for 2014 er gjort opp med overskudd. Ikke desto mindre ser styret behov for å øke husleien med 10% fra 1. mai. Dette skal bl.a. styrke sameiets evne til å ta nødvendig vedlikehold etter hvert som behovet melder seg.

Gjennom året har styret nedlagt en del arbeid for å gjøre sameiet til et (enda) bedre sted å bo. Et av de ting styret har sett på, er mulighet for å få flere parkeringsplasser. Basert på innhentede opplysninger fra bl.a. kartverket er det styrets oppfatning at man neppe kan regne med mere parkeringsrom. Siden dagens ordning ikke er prekær, vil styret ikke prioritere å arbeide mer med dette i det kommende år.

Sameiet har i flere år hatt avtale med Get. Det har blant flere, ikke minst i naboblokkene, bygget seg opp en misnøye mot Gets tilbud. I samarbeid med naboblokkene har derfor styret besluttet å endre leverandør til Altiboks. Byttet vil bli gjennomført i løpet av 2015, p.g.a. lang oppsigelsestid. Styret vurderer at dette vil gi et minst like bra tilbud, til en lavere pris.

Inspeksjonen av brannvarslere ble gjennomført etter plan. Denne viste at mange hadde gamle brannslukningsapparater. Nye er derfor delt ut til alle, for å bringe også dette punktet opp til ønsket standard.

Styret har også fulgt opp diskusjon fra forrige årsmøte om fast standard for vinduer. Hensikten er over tid at blokken skal få et helhetlig eksteriør. Styrets forslag til ny standard vil bli forelagt årsmøtet.

Styret har utarbeidet utkast til styreinstruks for styret i sameiet. Denne vil bli forelagt årsmøtet til vedtak.

Gjennom de siste årene har vi gjennomført flere tiltak for brannsikkerhet, bl.a. innføring av brannvarslere og regelmessig oppfølging. Det er styrets vurdering at dette arbeidet må forsterkes ytterligere. Styret har derfor vedtatt å pålegge alle leilighetene å ha brannsikre dører til gang. Styret har innhentet tilbud, og vil presentere dette på årsmøtet. Antatt kostnad vil være ca. kr. 12,000 pr dør. De som allerede har oppgradert sine dører, slipper å gjøre dette en gang til.



Lybekkveien 48 er nå over 60 år gammel. Det betyr at det er behov for vedlikehold. Styret har vedtatt en vedlikehold/oppgradering av avløpsrør i gjennom neste år (2015/2016). Bakgrunn, hensikt og omfang er nærmere redegjort for i vedlagt notat. Dette vil koste ca. 45,000 pr. leilighet. Dette kan betales enten fra hver enkelt, eller via at sameiet tar opp lån. Styrets oppfatning er at det mest rasjonelle er at finansiering håndteres individuelt.



Til årsmøtet 2015
Sameiet Lybekkveien 48

RENOVERING AV AVLØPSRØR OG BUNNLEDNINGER I SAMEIET LYBEKKVEIEN 48

Saken i korte trekk

Det vises til Sak 5d i sameiermøtet 30. april 2014.

Lybekkveien 48 ble bygget i 1950 som ledd i boligreisingen etter 2. verdenskrig. Den gangen ble det benyttet avløpsrør/soilrør av støpejern. Stort sett ble det brukt 4-tommers stammer. Ofte var støpejernskvaliteten dårlig pga jernmangel etter krigen. Disse rørene rustet etter hvert i stykker. Levealderen anslås til 50 – 60 år av SINTEF Byggeforsk. Rørene i Lybekkveien 48 er nå 65 år gamle. Det er tid for utskifting.

I arbeidet med denne saken har styret vært i kontakt med Hosle Borettslag og Luftfartens Byggelag som er vår nabo. I sistnevnte byggelag pågår fornying av avløpsrør og bunnledninger i disse dager.

Det er flere firmaer som utfører rørfornyning. Styret valgte å innhente tilbud fra to velrenomerte firmaer: TT – teknikk AS, Fetveien 33, 2007 Kjeller og Proling Norge AS, Frysjaveien 35, PB 35 Kjelsås.

Begge firmaene baserer seg på en metode som innebærer et det støpes et nytt rør med tykkelse 3 – 5 mm med det gamle som forsikling. Etter at avløpsrørene er rensert for rust og avleiringer støpes altså et nytt rør inne i det gamle røret. Som støpemasse benyttes Epoxy eller glassarmert Polyester. Med denne metoden unngår vi å grave opp uteareal, pigge opp gulv og rive vegger. Beboerne behøver ikke å flytte ut mens arbeidet pågår. Lukt fra støpemassen og noe kloakkluft må imidlertid påregnes i et par timer etter at arbeidet er utført. Inne i hver leilighet vil det pågå arbeid i en – to dager. Levetiden for fornyet rør skal være minst 50 år.

Tilbudet fra TT-teknikk:

Rørfornyning innvendig	kr 861.687,- inkl. mva.
Rørfornyning bunnledninger	kr 292.250,- inkl. mva.
Til sammen	kr 1.153.937,- inkl. mva.

I tillegg vil det påløpe noen mindre utgifter for den enkelte leilighet avhengig av tilgjengelighet på kjøkken og bad.

Tilbudet fra Proling Norge:

	Proling-metoden:	Strømpe-metoden
Rørfornyning innvendig	kr 499.980,- inkl. mva.	kr 499.980,- inkl. mva.
Rørfornyning bunnledninger	kr 148.750,- inkl. mva.	kr 297.500,- inkl. mva.
Høytrykksspyling bunnledninger	kr 43.750,- inkl. mva.	kr 43.750,- inkl. mva.
Opp-pigging 4 hull kjeller	-	kr 100.000,- inkl. mva.
Til sammen	kr 692.480,- inkl. mva.	kr 941.230,- inkl. mva.
Uforutsett/tilleggsarbeider 3,5%	kr 25.000,- inkl. mva.	kr 33.000,- inkl. mva.
Totalt	kr 717.480,- inkl. mva.	kr 974.230,- inkl. mva.
Kostnad pr. leilighet ca.	kr 45.000,- inkl. mva.	kr 60.000,- inkl. mva.

I noen tilfeller vil det kunne bli aktuelt med individuelle regningsarbeider. Rørlegger og elektriker kr 650,- pr. time. Snekker og murer kr 550,- pr. time. Dersom Proling Norge skal ta dette arbeidet inn i entreprisen vil firmaet beregne et påslag på slike regningsarbeider på 12 %.



Vurdering

Det er styrets oppfatning at denne utbedringen er nødvendig og ikke kan ikke utsettes. Selv om kostnadene forbundet med rørfornyng er betydelige, er leiligheter hvor rørfornyng er utført mer attraktive i markedet og leilighetenes verdi vil stige. Sameiet vil dessuten få redusert forsikringspremie.

Hosle Borettslag og Luftfartens Byggelag har begge valgt ~~Proline~~ Norge som entreprenør. Begge roser firmaets arbeidsmåte og det er ikke innkommet klager fra beboerne. ~~Proline~~ Norge er SINTF- godkjent. Gode referanser og godkjenningen var avgjørende for valget. ~~Proline~~ Norge har også det rimeligste tilbudet av de to firmaene som styret valgte å henvende seg til. ~~Proline~~ Norge AS kan starte arbeidet i september/oktober. Arbeidet vil pågå i tre – fire uker.

Mest sannsynlig er bunnledningene i såpass stand at vi unngår å måtte benytte den dyrere «strømpe-metoden». Med «~~Proline~~-metoden» vil kostnadene med rørfornyng beløpe seg til ca. kr 700.000. Fordelt på 16 leiligheter vil det utgjøre kr 45.000,- inkl. mva.

Styrets forslag til vedtak:

«Med henvisning til saksutredning og budsjett ber Sameiet Lybekkveien 48 styret om å inngå avtale med firma ~~Proline~~ Norge AS om rørfornyng.»

Kristian Tunaal
styreleder

Vedlegg: tilbud fra firma IT – teknikk og
firma ~~Proline~~ Norge AS



TT-TEKNIKK

Sameiet Lybekkveien 48
Lybekkveien 48b
0770 Stemmestad
Attn: Kristian Tunaal

Kjeller, 11.11.2014

Pristilbud på rørfornyning av spillvansledninger i Lybekkveien 48

TT-Teknikk leverer spesialtjenester innen miljø, vann og avløp. Som en del av disse tjenestene har vi opparbeidet lang erfaring med rørfornyning som metode for rehabilitering av vann- og avløpsrør. Vi utfører rørfornyning av innvendige avløpsrør, bunnledninger og uttrekk fra boliger i tillegg til det offentlige ledningsnettet over hele landet. Ved rørfornyning gjelder samme garantier og levetidsbetraktninger som ved nye anlegg.

Vi viser til forespørsel og kan tilby arbeidene utført som nedenfor angitt:

<u>1) Rørføringsarbeider, innvendig</u>	<u>kr 689 350,-</u>
+ 25 % mva	kr 172 337,-
<u>Totalt inkl. mva.</u>	<u>kr 861 687,-</u>

Prisen inkluderer følgende arbeider:

- ✓ All rigg, drift og transport for arbeidene.
- ✓ Rens / rengjøring av ledninger før rørfornyning.
- ✓ Rørfornyning av: Stammer og grenrør for spillvann.
- ✓ Etterkontroll og dokumentasjon av utførte arbeider.

<u>2) Rørføringsarbeider, bunnledninger</u>	<u>kr 233 800,-</u>
+ 25 % mva	kr 58 450,-
<u>Totalt inkl. mva.</u>	<u>kr 292 250,-</u>

Prisen inkluderer følgende arbeider:

- ✓ All rigg, drift og transport for arbeidene.
- ✓ Rens / rengjøring av ledninger før rørfornyning.
- ✓ Rørfornyning av: bunnledninger for spillvann.
- ✓ Etterkontroll og dokumentasjon av utførte arbeider.

Etter ferdig installasjon utføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider og protokoll samt garantibevis overleveres kunde. Ønskes DVD med komplett rørinnspeksjon av alle rehabiliterte rør kan dette utarbeides mot et tillegg på kr 2 500,- for hele prosjektet.

TT-Teknikk AS
Fetveien 33, 2007 Kjeller, Norge
firmapost@tt-teknikk.no
02490 Faks 63891601
www.tt-teknikk.no

Side 1 av 2

**Spesielle opplysninger for dette prosjektet**

Det er i dette prosjektet estimert arbeidstid til ca 5 uker for innvendige arbeider og 2 uker på bunnledningene. En detaljert fremdriftsplan vil bli utarbeidet ifbm eventuelle kontraktsforhandlinger.

Det gjøres oppmerksomt på at disse jobbene kan separeres. (Bunnledninger og leiligheter)

Det foreligger ingen oversikt på hvor mange gamle og nye sluk det er i eksisterende leiligheter.

Rehabilitering av gamle stj sluk gjøres opp med kr. 2.500,- eks mva pr. stk i leilighetene.

Rehabilitering av eksisterende sluk i kjelleren gjøres opp med kr. 4.800,- eks mva pr. stk.

Ordinære forutsetninger

- ✓ Tilgang til strøm på stedet.
- ✓ Tilgang til stakeluker, sluk, påkoblinger i leilighet
- ✓ Tilgang til alle utvendige og innvendige kummer.
- ✓ Forbehold om at røret tåler normal høytrykksrengjøring.
- ✓ Tilstrekkelig plass til biler og utstyr på stedet.

Betingelser

Betalingsbetingelser: Iht avtalt betalingsplan

Utførelse: Etter nærmere avtale med oppdragsgiver.

Allt arbeid er regnet utført i vanlig arbeidstid, eller i henhold til avtalte tider for prosjektet.

Tilbudets varighet: 1 mnd. fra tilbudsdato.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser fram til et hyggelig samarbeide.

Med vennlig hilsen

for TT-Teknikk

Bjørn Eriksen

Salgskonsulent

Mobil: 93012769

Epost: be@tt-teknikk.no

Vedlegg:

1. Mengdeliste
2. Referanseliste

TT-Teknikk AS
Fetveien 33, 2007 Kjeller, Norge
firmapost@tt-teknikk.no
02490 Faks 63891601
www.tt-teknikk.no

Side 2 av 2



Mengdeliste

Prosjekt:

Dato: 9. april 2014

Innvendig rehabilitering av avlepsledninger

Diverse poster:



TT-TEKNIKK

Post	Beskrivelse	Enhet	Antall	TT-Teknikk	
				Pris	Total
	Diverse				
	Skifte gammelt kjøkkenopplegg.	stk	0	3 190,00	-
	kapping av gammel eol på kjøkken.	stk	0	1 815,00	-
	Montering av vannlås på bad etter rehab, etter behov.	stk	0	2 530,00	-
	montering av toalettmuffe etter rehabilitering ved behov	stk	0	1 045,00	-
	Leie av utvendig toalett-kabin, pris inkluderer utsett, henting, tømming og væking.	uke	0	4 345,00	-
	Leie av mobil toalett for beboere med nedsatt bevegelse eller tilsvarende, pris inkluderer utsett, henting, tømming og nedvasking.	stk	0	2 035,00	-
	Demontering og montering av dusj / badekar for tilgang til røropplegg/stuk etter behov	stk	0	5 080,00	-
	Skifte oppleggskraner i kjeller	stk	0	5 445,00	-
	Nymontering av nye MA deler på eksisterende opplegg, kjeller og loft evt i leilighetene	stk	0	5 390,00	-
	Utskifting av gammel stakeluke i kjeller	stk	0	3 080,00	-
	Demontering av servantrskap for tilgang til stuk for rehabilitering	stk	0	3 520,00	-
	Sum				-
	Ink mva				-



TT-TEKNIKK

Innvendig rørfornyning leiligheter
Referanseliste TT-Teknikk as
Noen utvalgte prosjekter

Oppdragsgiver	Antall leiligheter	Byggeledelse	Referansperson	Telefon
Monradsgate 17	48	Obos prosjekt	Petter Erstad	22865895
Lille Ekeberg bfl	216	Styret	Sven Ågren	95177266
Marmorberget bfl	533	Driftsleder	Tore Høiby	22282634
Furulund I - III	159	Styret	Arne Simonsen	91179147
Uranienborgveien 11	44	Multiconsult	Anders Fylling	22515489
Kirkeveien 39	20	Obos prosjekt	Rikard Engan	22865895
Industrigata 69	24	Styret	Bjerg Andersen	22696698
Suhmsgt 20	96	Obos prosjekt	Petter Erstad	22865895
Grefsenveien 17	14	Styret	Ann Karin Nyheim	48296407
Apalløkka Boilgsameie	82	Styret	Kåre Høiter	97175707
Bjerregaardsgate 19	54	Obos prosjekt	Petter Erstad	22865895
Henrik Sørensenst. 1-7	64	BORI	Thomas Andersson	63890241
Vetlandsveien BRL	388	Styreleder	Manfred Larsen	95194131
Søndrevelen 2	24	Styret	Bjørn Bøgerud	90979807
Rolvstad 1 BRL	20	Styret	Torill Bakken Arnes	92600411
Bentsegata 8	15	Styret	Alexander Quidding	47376632
Håpet 1 BRL	96	Styret	Jorunn Nilsen	91366048
Observatorie Terrasse 5, 6, 7, 8 og 11A	48	Styret	Helge Fonnum	92242438
Enebakkveien 20	22	styret	Arve Berntzen	95728069
Olgård III	36	Styret	Astri Andresen	97182844
Rødstuveien 2-14	94	Styret	Jon Klakeg	91131850
Sinsenterrassen 23-25-27	28	Styret	Bjørn Terje Fjeldstad	92693399
Kirkeveien 71	8	Styret	Rolf Terje Nakken	91770954
Bekeskogen Borettslag, Stokke	20	Obos Tønsberg	Geir Hiller	95002772
Teglhagen Borettslag, Tønsberg	52	Obos Tønsberg	Geir Hiller	95002772
Marvikveien 9 Borettslag, Kristiansand	66	Styret	Ketil Thomassen	90659764
Marvikveien 9 Borettslag, Kristiansand	66	Sørlandet BBL	Erling Jakobsen	38079099



PROLINE

Side 1 av 6
NS 8407

Tilbud - renovering av avløpsrør og bunnledninger.
Sameie Lybekkveien 48. Oslo.

Mellom: Sameie Lybekkveien 48. Oslo. Som byggherre. Org. nr 987411813
Proline Norge AS, Org.nr. 991147047 som entreprenør, Frysjavaen 35, PB 35 Kjelsås, 0411 Oslo.

1 Tilbudets/Kontraktarbeidets omfang

Bakgrunnsinformasjon:

Byggherren; Sameie Lybekkveien 48 består av.

Totalt 16stk leiligheter.

Boligmassen består av 1 stk bygg, det er to oppganger med 8 stk leiligheter i hver oppgang.

Det er kjeller og loft i bygget.

Stikkrør fra stake/reuseluker i kjeller og ned på bunnledning samt bunnledninger er beskrevet under avsnitt 2 B.

Kontraktarbeider/Prosjektbeskrivelse:

- Innvendig rørfornyelse av vertikale rør stammer Ø110 med glassarmert Polyester type Jotun Baltoflake Ecolife- Proline (Styrenfri), fra loft og ned til renseluker i kjeller.
- Alle VVS komponenter (WC, vannlås, stoppekraner etc.) er antatt de og re-monterbare.
- Innvendig rørfornyelse av ca. 85 m innvendig bunnledning .
- Avvik i mengder blir gjenstand for håndtering som regnings arbeider.
- Dersom det skulle forekomme ikke forskriftsmessige installasjoner som er i konflikt med Proline Norges leveranse, vil dette rapporteres og være gjenstand for diskusjon på løsning og påfølgende regnings arbeide.
- Det vil avholdes bygge møter etter behov.
- Det vil framlegges en prosjektplan og faktureringsplan.
- Det foretas for befaring uken før produksjon starter
- Proline må inn i alle leiligheter å kjøre rørstoping fra kjøkken, bad/wc. Vannlås på kjøkken Demonteres/remonteres, toalett demonteres/remonteres, sluk åpnes (sikring av adkomst til sluk viktig). Definisjon av montasje: Proline vil de og remontere alle ikke trykksatte rørkoblinger inklusive toalett. Der det ikke er tilrådelig å gjøre slik montasje pga elde, funksjonssvikt og lignende. Vil utstyr og koblinger bli erstattet med nytt. Kostnader dekkes av byggherren ved feil på fellesanlegg.
- Definisjon av befaring: Med befaring mener visuell kartlegging av avløp og avløpets Adkomst. Dette i de respektive leiligheter og øvrige rom for det aktuelle avløp som Skal produseres påfølgende uke.
- Proline Norge AS administrere all tilleggsarbeid/tjenester som skulle bli nødvendig.
- Se øvrige spesifiseringer i Vedlegg 1.



Det gjøres oppmerksom på at ved en senere renovering av bad til våtrom er det viktig at instruks for ettermontering av sluk følges.

2

A. Kontraktssum (NS 8407 punkt 2.10)

Hovedbygg, 1 stk

Det prises etter framdriftsmodell "daglig avstengning".
Dette er tider basert på et arbeidslag.

Beregnet gjennomføringstid, Antatt til 43 uker. (1 uke 4 arbeidsdager 07:30 – 19:30)

Anbudssum/tilbudssum hovedbygg *399.984,- NOK*

Merverdiavgift *99.996,- NOK*

Total (stammer og gren) **499.980,- NOK**

2 B. Bunnledninger og stikkledninger:

Bunnledningene er Ca. 85meter inne i bygget. Det er 17 stk grener.
Med Proline metoden Kr 119.000,-eks, mva.
Med strømpe metoden Kr 238.000, -eks.mva

Høytrykksspyling av bunnledninger er priset til Kr 35.000, -eks.mva
Dette er de innvendige bunnledninger pluss uttrekks legningene ned til samlingsledningen.

Det må pigges opp 2-4 hull i kjellergulvene, dette for å komme i posisjon med verktøy.
Disse hullene er priset til ca. 20.000,-pr, stk. Ferdige tilbakelestilt murt igjen.

2 C. Miljøplan og provisorier:

Bort kjøring av materialer:
Inkludert

Provisorier:

Det er antatt at provisorier som portable WC, dusjløsninger er nødvendig.
Hertz maskinutleie har en tilhenger som er innredet som ett komplett bad.
Denne innehar en veldig bra standard, man trenger vanlig strøm og det er et kvern toalett i
Vognen slik at den er lett og koble til. Dagleien for en vogn er ca. Kr 100, -eks.mva.
Kostnader for oppkobling og nedkobling tilkommer. Tror dere greier
Dere med 1 badmobil.

3 Regnings arbeider (NS 8407)

Time priser på Rørlegger og elektriker Kr 650,-pr, time.
Timepriser på snekker og murer Kr 550,-pr, time.

Det kan være nødvendig å åpne evt. vegg/inn kastninger for å komme til inspeksjonsluker.
Dette arbeidet foreslår vi at byggherre kobler inn entreprenør direkte evt. at Proline Norge AS tar dette inn i
entreprisen.



Skulle det være behov for rørleggertjenester knyttet til lekkende ventiler/kraner, evt. øvrig rørarbeid foreslår vi tilsvarende regningsarbeid på timebasis.

Dersom sameiet krever at Proline Norge AS tar dette arbeidet inn i sin entreprise vil vi beregne påslag for materialer og arbeid (underentreprenører) på regningsarbeid 12 %.

- Innvendig rørfornyelse av horisontale avløpsrør (bad/kjøkken) i 16stk leiligheter
- Det er ikke mottatt rørtegninger på objektet og vi tar derfor forbehold om kostnader/tilleggsarbeid knyttet til hulltaking og lignende for å komme til posisjoner med krappe evt. doble rørbønder.
- Det kan oppstå behov for arbeid utført av andre entreprenører for å kunne få utført avløpsrenovering ihht kontrakt;
Vi presiserer at slikt arbeid ikke er en del av kontrakten jmf. Vedlegg 1, 1 avsn.
Snekker, rørlegger/ mur & flis arbeider: ved behov for arbeid knyttet til hulltaking og reparasjon av innkassede/flislagte rør vil totalentreprenør koordinere slikt arbeid. Det er imidlertid opp til byggherre å påse at material og sluttfinish på slikt arbeid tilfredsstiller leilighetsinnehaver.
Byggherre er også ansvarlig for å finansiere slikt arbeid da dette ikke inngår i kontraktsprisen.
Alternativt:
Totalentreprenør følger opp og koordinerer arbeidet på "kost pluss" basis (material og arbeidskost pluss 12 % på slag)
Underleveranser på flis, maling, støp, snekker, rør etc. skal være relatert til rørrenoveringsarbeidet (følger)
Slikt arbeid er det antatt å være av begrenset omfang, og byggherre kan selv velge leverandører som fakturerer byggherre direkte eller overlate dette til Proline Norge AS.
Regler for omfang og materialvalg og fordelingsnøkler på kostnader, er et forhold mellom byggherre og leilighetsinnehaver. Proline fakturerer sameiet direkte.
Det er ut i fra be siktning og øvrig informasjon gitt fra byggherre god adgang til stammer på loft og i kjeller. Det er derfor ikke antatt behov for kranarbeid/stillas.

4 Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse

Ihht NS 8407

5 Byggherrens sikkerhetsstillelse

Ihht NS NS 8407

6 Forsikring

6.1 Forsikring av kontraktarbeidet

Totalentreprenøren skal forelegge byggherren forsikringsbeviset for kontroll senest ved oppstart av kontraktarbeidet.

6.2 Ansvarsforsikring

Totalentreprenøren skal forelegge byggherren forsikringsbeviset for kontroll senest ved oppstart av kontraktarbeidet.



7 Tidsfrister

Det er fastsatt følgende tidsfrister, jf. NS 8407:

Tidsfrister for totalentreprenøren: Det må regnes 2-3 dag(er) til opprigging ved prosjektstart

Tgangsettelse på byggeplassen skal skje i samråd med byggherre: etter nærmere avtale.

Kontraktarbeidet skal være ferdigstilt senest 5 produksjons uker.

Ved sykdom hos produksjonsarbeiderne, kan fremdriftsplanen avvike noe.

Andre tidsfrister: Ingen

Tidsfrister for byggherren: fremgår av vedlegg 2" Allmenne forutsetninger og forberedelser"

For øvrig gjelder de tidsfrister som er oppført i de øvrige kontrakts dokumenter.

Forsinkelser som skyldes interne forhold hos byggherre eller side-entreprenører gir total-entreprenøren rett til fristforlengelse og rett til dekning av tilleggskostnader.

8 Tvister. Oppmann

Partene utser på hver side ved behov en oppmann med myndighet til foreløpig å avgjøre tvister mellom partene.(Borettslaget ønsker OBF Teknisk , som oppmann hvis det oppstår en tvist.

9 Almennelige kontrakts bestemmelser

For denne avtale gjelder NS 8407 Almennelige kontrakts bestemmelser for totalentrepriser.

10 Særlige bestemmelser

På grunn av spesielle forhold ved prosjektet gjøres følgende avvik fra NS 8407, jf. forordet til NS 8407:

- Totalentreprenøren skal oversende Byggherren en dvd-film av den ferdige rørfornyelsen der respektive ledning dokumenteres etter ferdigstilling og avsluttet arbeid. Byggherren har fire (4) uker på seg å granske dokumentasjonen fra levert dokumentasjon, deretter gjelder garantitiden som i denne totalentreprisen er på 10 år, regnet fra byggherrens godkjenning av siste delovertagelse i entreprisen. Den 10-årige garantien består dels av den sedvanlige entreprise garantien på tre år i henhold til Norsk Standard, deretter resterende syv års garanti i henhold til Prolines garantimodell basert på svenske allmenne forskrifter for entrepriser.
- Det noteres spesielt at behovet av Byggherrens avsluttende HT spyling. Avgjøres etter befaring hvis ikke annet er avtalt. (Ved avsluttende HT spyling besluttet evt igangsettelse av arbeid med å rør fornye stikkror fra kjeller og ut til kommunal ledning)
 - Tilbud på dette arbeidet vil være en budsjettpris inntil vi får inspisert rørene etter HT spyling. Deretter fastpris)
- Byggherren tillater Totalentreprenøren å utføre kontraktarbeid utenfor ordinær arbeidstid i henhold til NS NS 8407.
- Endelig fremdriftsplan skal av partene utarbeides i henhold til følgende prinsipp:
 - Det skal utarbeides en fremdriftsplan pr. oppgang for stammer og grenrer
 - Det skal utarbeides en egen fremdriftsplan for bunnledninger.
- Annonsering for tiltak som gir konsekvenser i en gitt oppgang, besørges av Proline Norge AS.



- Når det er behov for å komme til i leiligheter i en oppgang for å produsere (etter annonsering) er det viktig at **en** person i sameiet tar ansvaret for å samle inn nøkler. Ventetid pga at man ikke kommer til vil bli fakturert.
- Faktureringsplan skal i hht NS 8407 følge fremdriftsplanen samt med følgende tillegg:
 - Ved oppstart 10% av kontraktssummen
 - Det gis 7,5% innestå Else som forfaller ved sluttovertakelse
 - Fakturering skjer deretter løpende den til enhver tid gjeldende plan.
 - Ved avslutning totalentreprenør viser til pkt 4, garanti for ferdigstillelse
- Bygge møte / planmøte avholdes etter avtale.

Oslo, den 2014

Oslo, den 2014

Sameie Lybekkveien 48.

Proline Norge AS

(Styreleder)

Anders Sandin (Daglig leder)

(Nestformann)

Reidar Magnussen(Salgansvarlig)



STYREINSTRUKS FOR

SAMEIET LYBEKKVEIEN 48

Vedtatt i årsmøtet 28. april 2015

En styreinstruks gir rammer for styrets arbeid, og som arbeidsverktøy vil en instruks være en god hjelp for styret i arbeidet. Instruksene skal inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles samt regler for innkalling og møtebehandling.

- 1) REPRESENTASJON
 - a) Styret skal bestå av minst tre og maksimalt fem medlemmer og minst ett varamedlem. Styret bør bestå av både kvinner og menn og begge oppganger bør være representert. Varamedlemmet innkalles på lik linje med styremedlemmene og har tale og forslagsrett.
- 2) VEDTAK
 - a) Styret kan fatte vedtak når minst halvparten er tilstede.
 - b) Medlemmene av styret - også varamedlemmet - kan kreve at en sak behandles i styremøte.
 - c) Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av sakene.
- 3) STYRETS OPPGAVER
 - d) Forvaltningen av sameiet hører inn under styret. Styret skal sørge for en forsvarlig forvaltning av sameiet på vegne av seksjonseierne.
 - e) Alle saker av betydning skal behandles i styremøte.
 - f) Årsregnskap og årsmelding skal alltid behandles av styret før disse legges frem for årsmøtet.
 - g) Det lovmessige grunnlaget for styrets arbeid er bl.a.: Sameieloven og Eierseksjonsloven med tilhørende forskrifter.
 - h) Styret skal ellers arbeide med utgangspunkt i de vedtak som årsmøtet fatter og sameiets vedtekter.
- 4) ÅRSMØTET
 - a) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
 - b) Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned.
 - c) Den formelle innkallingen skal sendes ut 20 - 8 dager før møtet. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning sendes ut sammen med innkallingen. Seksjonseierne skal varsles i god tid og gis anledning til å fremme forslag som de ønsker at sameiermøtet skal behandle.
 - d) Hver seksjon teller som en stemme.
- 5) STYRETS ARBEID
 - a) Styret skal gjennomføre det antall møter som styret anser nødvendig for å ivareta oppgavene på en forsvarlig måte.
 - b) Det skal foreligge skriftlig innkalling og føres protokoll fra møtene. Protokollen skal godkjennes og underskrives av møtedeltakerne.
 - c) Styret skal holde beboerne orientert om viktige problemstillinger og vedtak.
 - d) Styret skal ta initiativ til og tilrettelegge dugnader.
 - e) Styreprotokoller er ikke offentlige dokumenter som beboerne har generell innsynsrett i.
- 6) PROKURA
Styreleder og ett styremedlem - valgt av styret - tegner i felleskap sameiets firma. Styret kan gi styremedlem eller navngitt beboer rett til å tegne firma.
- 7) LOJALITET
Tillitsvalgte skal ivareta sameiets interesser og kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.
- 8) HABILITET



Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9) RESSURSBRUK

For å sikre effektiv ressursbruk bør styret i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelsen av arbeid eller oppdrag for sameiet.

10) ADFERD

- a) De tillitsvalgte opptrer på vegne av sameiet. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt og varsomt i sin kontakt med beboere, naboer, leverandører og offentlige myndigheter.
- b) De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold.
- c) Når tillitsvalgte opptrer på vegne av sameiet i offentlige sammenhenger og i forhold til media, - er det viktig at sameiet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade sameiet, strøket eller bomiljøet.



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 699 648.

Dette er kr 12 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en viderefakturering av vaktmestertjenester.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 697 072.

Dette er kr 25 072 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til forsikringer, generell drifts- og vedlikehold, herunder dobbelt så høye utgifter til snørydding enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 3508 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr – 48 816.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2015. Tiltakene innebærer blant annet et låneopptak og en mulig økning av felleskostnadene.

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 50 000 til større vedlikehold som omfatter primært alminnelig vedlikehold av bygningen, samt vedlikehold av brannsikring.

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 5 490. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 48.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning i felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 08.04.2015

Styret i Sameiet Lybekkveien 48

Kristian Tunaal /S/ Nils-Harald Henriksen /S/ Sverre Stoltenberg /S/



Ernst & Young
AS

Utside-tilknyttede revisorer
Ernst & Young AS

Lagdeling, Ekte mask. gnr. 6, lvs. 0191/2004
Oslo Straum, P.O. Box 20, N-0165 Oslo

Føretaksregisteret, NO 976 189 497 MVA
Tlf. +47 24 00 24 00
Faks +47 24 00 25 00

www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorføretag

Til årsmøte i
Sameiet Lybekkveien 48

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 48, 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 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 for Sameiet Lybekkveien 48 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, 16 april 2015
ERNST & YOUNG AS

Kjell Andersen
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	687 648	630 570	687 648	756 800
Andre inntekter	3	12 000	1 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		699 648	631 920	687 648	756 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	0	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	0	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-3 250	-3 008	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-46 545	-44 885	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-6 869	-19 216	-10 000	-5 000
Kontingenter		-503	-503	0	0
Drift og vedlikehold	8	-30 030	-72 407	-47 000	-50 000
Forsikringer		-90 419	-79 430	-85 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-91 356	-87 037	-99 000	-106 000
Energi/fyring	10	-261 160	-217 584	-245 000	-245 000
Kabel-/TV-anlegg		-52 364	-51 456	-50 000	-55 000
Andre driftskostnader	11	-97 461	-76 898	-67 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-697 072	-652 424	-672 000	-691 000
DRIFTSRESULTAT		2 576	-20 504	15 648	65 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	325	369	0	0
Finanskostnader	13	-6 409	-6 901	0	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 084	-6 533	0	-6 000
ÅRSRESULTAT		-3 508	-27 037	15 648	59 800
Overføringer:					
Udekket tap		-3 508			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		116	189
Driftskonto i OBOS-banken		28 848	47 324
Sparekonto i OBOS-banken		76	74
SUM OMLØPSMIDLER		29 040	47 588
<hr/>			
SUM EIENDELER		29 040	47 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-48 816	-45 308
SUM EGENKAPITAL		-48 816	-45 308
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 854	25 228
Leverandørgjeld		54 002	67 668
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 856	92 896
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 040	47 588
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 08.04.2015,
STYRET FOR SAMEIET LYBEKKVEIEN 48

NILS-HARALD
HENRIKSEN/S/

KRISTIAN
TUNAAL/S/

SVERRE
STOLTENBERG/S/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	539 676
Strøm EL-bil	1 920
Kjellerbod	900
Felleskostnader lik fordeling	145 152
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	687 648

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Sameiet Lybekkveien 56	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	12 000

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 051
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 818
SUM KONSULENTHONORAR	-6 869

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 030

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 008
Feieavgift	-4 235
Renovasjonsavgift	-34 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 356

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 232
Olje	-203 325
Strøm oljefyr el.bereder	-44 603
SUM ENERGI / FYRING	-261 160

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

Container	-7 092
Vaktmestertjenester	-12 000
Renhold ved firmaer	-24 066
Snørydding/gressklipping	-47 019
Trykksaker	-932
Andre kontorkostnader	-64
Porto	-1 586
Bank- og kortgebyr	-4 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 461

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
SUM FINANSINNEKTER	325

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etablering kassekreditt OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 593
Renter og provisjon kassekreditt	-2 438
Andre rentekostnader	-378
SUM FINANSKOSTNADER	-6 409

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 opprettelse av kassekreditt.

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.



Forslag til vedtak på årsmøtet

A) Styrets forslag til standard for vinduer vedtas

Forslaget krever minst 2/3 flertall, jfr esl. § 30

B) Styrets forslag til finansiering av rørfornyelse vedtas

Forslaget krever simpelt flertall (mer enn 50% av stemmene), jfr esl. § 30

C) Styrets forslag til styreinstruks vedtas

Forslaget krever simpelt flertall (mer enn 50% av stemmene), jfr esl. § 50



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet Lybekkveien 48 har avtale om vaktmestertjeneste med Jaoa Rodriguez som utfører tjenester 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 560580. 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 slokkeutstyr 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

Endret i ekstraordinært sameiermøte 20. juni 2007

1. NAVN OG EIENDOM

Boligsameiet Lybekkveien 48 består av eiendommen gnr. 27 bnr. 855 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 funksjonshemming, 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- 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 avløpsledninger innenfor bruksenhets 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 fratre,
- 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 minst 3 og maksimalt 5 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges styremedlemmer og 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 mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

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.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LYBEKKVEIEN 48

Vedtatt på årsmøte 2005

1. LEILIGHETENS EKSTERIØR
Dørmatter må holdes i skikkelig stand.
Balkongenes tak og vegger skal ikke males i en farge som avviker fra blokken for øvrig.
Vinduspartiene skal ha et enhetlig preg, og ikke avvike fra den normering som er fastsatt.

2. FELLESAREALER
Barnevogner og sykler skal ikke plasseres innenfor inngangsdørene eller i trappeoppgangene. Slike gjenstander skal plasseres i de felles sportsbodene eller i eiernes egne boder.

Gjenstander som er skrotet må fjernes fra sportsbodene for å ikke oppta unødig plass.

Kasser og annet løsøre må ikke plasseres i kjellergangene, fellesrommene eller på loftet.

Dører til loft og kjellerrom skal alltid være låst. Etter besøk i kjeller og loft skal lyset slukkes.

Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

3. BALKONGER
Tepper eller klær må ikke bankes eller ristes fra balkonger eller ut av vinduet. Det må ikke plasseres gjenstander eller sportsutstyr på balkongene slik at dette virker skjemmende.

Balkonggardiner og blomsterkasser må holdes i ordentlig stand. Vis hensyn til naboene under beplantning og vanning av kassene.

Fugler må av hygieniske årsaker ikke mates på og fra balkongene.

4. RO
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 07.00. I dette tidsrom må vaskeriet ikke benyttes.

Det må ikke drives musikkøvelse i mer enn til sammen tre timer daglig. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Arbeid som medfører støy bør ikke foregå på søn- og helligdager. Ved støyende oppussingsarbeider skal naboene varsles.

All ferdsel i oppgangene skal skje uten støy og smelling med dører.

5. LUFTING
Rom hvor det er radiatorer, vannledninger og avløpsrør må holdes oppvarmet slik at frostskafer 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. I den kalde årstiden skal kjellervinduer, loftsvinduer og takluker være lukket. Åpning og lukking av takluker besørges av vaktmesteren.

Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn eller sterk vind. Den som setter vinduene opp må påse at de blir lukket igjen.

6. REKLAME
Uønsket reklame og lignende fra postkassene fjernes av den enkelte sameier/beboer.
7. SØPPEL
Husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassene.
8. DYREHOLD
Eier må påse at dyr er under oppsikt og ikke generer naboer. Ekskrementer må ikke etterlates på plenen eller i området for øvrig.

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