



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 416 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19
Forretningsadresse: v/Boalliansen Forvaltning AS
Nedre Storgate 42
3015 DRAMMEN

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2016

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		409 188	390 672
Sum inntekter		409 188	390 672
Kostnader			
Lønnskostnad	,	17 115	17 115
Annen driftskostnad	„„„„„	374 090	763 937
Sum kostnader		391 205	781 052
Driftsresultat		17 983	-390 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 092	27 829
Sum finansinntekter		16 092	27 829
Annen finanskostnad		15 980	17 218
Sum finanskostnader		15 980	17 218
Netto finans		112	10 611
Ordinært resultat før skattekostnad		18 095	-379 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 095	-379 769
Årsresultat		18 095	-379 769
Totalresultat		18 095	-379 769
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 095	-379 769
Sum overføringer og disponeringer		18 095	-379 769



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		139 736	169 929
Sum finansielle anleggsmidler		139 736	169 929
Sum anleggsmidler		139 736	169 929
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	13 955	73 032
Sum fordringer		13 955	73 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	2 338 542	197 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 338 542	197 748
Sum omløpsmidler		2 352 497	270 780
SUM EIENDELER		2 492 233	440 709

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 991	52 896
Sum opptjent egenkapital		70 991	52 896
Sum egenkapital		70 991	52 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 564	330 869
Sum annen langsiktig gjeld		271 564	330 869
Sum langsiktig gjeld		271 564	330 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			96
Leverandørgjeld		-7 222	48 318
Annen kortsiktig gjeld		2 156 900	8 530
Sum kortsiktig gjeld		2 149 678	56 944
Sum gjeld		2 421 242	387 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 492 233	440 709



Til seksjonseierne i Sameiet Elisenbergveien 19

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 Elisenbergveien 19 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 Elisenbergveien 19
avholdes 25.04.2016 kl. 18.00 i Elisenbergveien 19 hos Risberg i 4. etasje.

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

Det er ikke kommet inn forslag til saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 06.04.2016

Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Henrik Lysholm Wessel Siv F Sporsstøl Anne Wessel



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Lysholm Wessel	2015 - 2017
Styremedlem	Siw F Sporstøl	2015 - 2017
Styremedlem	Anne Wessel	2014 - 2016
Varamedlem	Frank Olav Hellesen	2015 - 2016

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Elisenbergveien 19

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Elisenbergveien 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981416430, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Elisenbergveien 19

Gårds- og bruksnummer :
212 257

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 Elisenbergveien 19 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 Vardens Rev.kontorAS.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2015 i hovedsak arbeidet med et stort prosjekt, som har krevd omfattende innsats fra styremedlemmene, nemlig heisprosjektet.

Styret har prioritert dette prosjektet fordi leilighetene i vårt bygg med installert heis vil få en betydelig verdiøkning utover det heisen ville koste, gjennom at leilighetene med heis vil bli såkalte livsløpsboliger.

På årsmøtet den 27. April 2015 ble det besluttet at Sameiet gikk inn for å bygge heis og styret fikk fullmakt til å søke om offentlig støtte til heisprosjektet, samt inngå avtale med konsulent om nødvendig bistand til utredning og bygging av heis.

Styret engasjerte konsulentfirmaet Move Consulting v/Thomas Bremvik til dette arbeidet.

Styret lykkes i sitt arbeid med å sikre et betydelig beløp fra offentlige instanser til finansiell støtte for bygging av heisen, noe som var helt nødvendig og gjorde det mulig å realisere bygging av heisen.

Den 14. Januar 2016 ble kontrakt om bygging av heisen signert med heisleverandørfirmaet Kone og heisen ventes å stå ferdig 2. Halvår 2016.

Ut over heisprosjektet har styret engasjert seg i å lage en oversiktlig og prissatt vedlikeholdsplan for vår eiendom. Dette arbeidet pågår og nærmer seg nå fullføring.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr **409 188,-**.

Dette er kr 39 812,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak In-administrasjonslån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr **391 205,-**.

Dette er kr 65 210,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre utgifter til drift/vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **18 095,-** 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. 202 819,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

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 budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 3 297,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elisenbergveien 19.

Lån

Sameiet Elisenbergveien 19 har lån i Obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.04.2016
Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Henrik Lysholm Wessel Siv F Sporsstøl Anne Wessel



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Registrert revisor Syver Tønnesen
Registrert revisor Per M. Michelsen
Registrert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Samciet Elisenbergveien 19

REVISORS BERETNING 2015

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Samciet Elisenbergveien 19 som viser et overskudd på kr 18 095. 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.

Styret og ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og ledelsen 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 ledelsen 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 internasjonale revisjonsstandarder vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board. 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 selskapets 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 selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Adresse:
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Telefax:
22 62 71 36

Internett/E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Elisenbergveien 19 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.

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 8. april 2016
Vekst Revisjon AS

Daniel Rypdal
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	409 188	390 672	449 000	544 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		409 188	390 672	449 000	544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-20 625	-14 375	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-54 915	-53 880	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-20 317	-8 010	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 868	-426 339	-71 500	-67 000
Forsikringer		-42 703	-39 186	-44 000	-46 000
Kommunale avgifter	8	-160 358	-144 179	-169 300	-173 300
Energi/fyring		-6 597	-6 856	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-31 298	-30 715	-32 000	-32 000
Andre driftskostnader	9	-35 410	-40 398	-37 500	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-391 205	-781 052	-456 415	-465 415
DRIFTSRESULTAT		17 983	-390 380	-7 415	78 585
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 092	27 829	0	0
Finanskostnader	11	-15 980	-17 218	-16 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		112	10 611	-16 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		18 095	-379 769	-23 415	65 585
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		18 095			
Fra opptjent egenkapital			-379 769		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	139 736	169 929
SUM ANLEGGSMIDLER		139 736	169 929
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 522	128
Kortsiktige fordringer	13	10 433	72 904
Driftskonto OBOS-banken		92 589	90 104
Sparekonto OBOS-banken		2 245 953	107 644
SUM OMLØPSMIDLER		2 352 497	270 780
SUM EIENDELER		2 492 233	440 709
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		70 991	52 896
SUM EGENKAPITAL		70 991	52 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	271 564	330 869
SUM LANGSIKTIG GJELD		271 564	330 869
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 427	8 530
Leverandørgjeld		-7 222	48 318
Påløpte renter		0	96
Annen kortsiktig gjeld	15	2 140 473	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 149 678	56 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 492 233	440 709
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2016
Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Henrik Lystholm Wessel Siv F. Sporstøl Anne Wessel

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	288 816
Felleskostnader næring	101 856
Felleskostnader renter/avdrag	18 516
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	409 188

NOTE: 3**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 15 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 625,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 317
SUM KONSULENTHONORAR	-20 317

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-1 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 868

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71 002
Feieavgift	-3 237
Renovasjonsavgift	-86 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 358

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-932
Renhold ved firmaer	-30 000
Trykksaker	-495
Porto	-1 891
Bank- og kortgebyr	-2 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 410

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 399
Renter av skjevdelt lån	8 047
Utbytte Gjensidige	5 084
Andre renteinntekter	417
SUM FINANSINNTEKTER	16 092

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-7 447
OBOS-banken02 renter	-7 043
OBOS-banken01 rente	-290
OBOS-banken gebyr	-600
OBOS-banken02 gebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-15 980

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Inntektsført lån i forbindelse med skjevdelt gjeld(2012)	379 544
Nedbetalt tidligere	-209 615
Nedbetalt i år	-30 193
	139 736
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	139 736

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	10 433
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 433

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (rehabiliteringslån, med mulighet for individuell innfrielse)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2015	-169 929
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	30 193
	-139 736

OBOS-banken2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2015	-160 940
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	29 112
	-131 828

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-271 564
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsinnbetalt fra sameiere til heisprosjekt	-2 135 910
Avregning lån sameierne	-4 563
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 140 473



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463564. 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014 Reparasjoner av lås på inngangsdører

Reparasjoner av lås på inngangsdører i både Elisenbergveien 19A og 19B



VEDTEKTER FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19

Vedtatt i sameiermøte den 16. april 1998.

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, herav 11 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, alle beliggende i Elisenbergveien 19 i Oslo.

Oppdelingsbegjæringen er tinglyst den 30.07.1996.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.212 bnr.257 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Ingen av seksjonene kan resekjoneres uten samtykke fra et enstemmig sameiemøte. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra et enstemmig sameiemøte.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den månedlige andel av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/forretningsfører den 1. i hver måned.



Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).

Ellers fordeles utgiftene mellom sameierne i henhold til følgende nøkkel: Boligseksjonene betaler i henhold til sin seksjonsbrøk.

Næringsseksjonene betaler 1,5 ganger mer enn boligseksjonene pr. Kvadratmeter, beregnet av næringsseksjonens areal i gateplan. Seksjon nr. 15, ishuset, betaler ikke fellesutgifter.

I den utstrekning næringsseksjonene trenger søppelkasser eller containere for avfall, blir denne utgift direkte å belaste vedkommende seksjon.

Inntil loftseksjonene er utbygget og er innflyttet, alternativt får ferdigattest, betales ikke fellesutgifter for seksjon nr. 13 og 14.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. I tillegg er det tinglyst en sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet med 1 pr. Pant i hver seksjon for kr.50.000. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Skyldneren forplikter seg tilhvert 10 år første gang pr. 01.01.2006, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr.01.01.1996.

§ 4

VEDLIKEHOLD OG BALKONG

Innvendig vedlikehold og fornyelse av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds-/fornyelsesplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger er å betrakte som ytre rom som tilhører seksjonen og de dekkes dermed av seksjonseiers vedlikeholds-/fornyelsesplikt (den innvendige del av balkongen, ikke den utvendige del av balkongen).

Eierne av snr. 13 og 14 er hver for seg ansvarlig for alt av vedlikehold/fornyelse i, og i tilknytning til, sine egne seksjoner etter utbyggingen, herunder også sine egne balkonger, både innvendig og utvendig del, og forskriftsmessig luftekanal under takmønet etc.

Snr. 13 er selv ansvarlig for det nye takoppløftet, for sin seksjon, og takrenner i tilknytning til dette, herunder både vedlikehold og fornyelse.

Sameiet er etter loftsutbyggingen ansvarlig for de øvrige takrenner, taknedløp og taket forutsatt at forskriftsmessige luftekanaler er fagmessig montert. Er luftekanalene ikke forskriftsmessig, og fagmessig montert, er seksjonen ansvarlig for taket.



De av sameierne som bygger ny balkong mot bakgård, tilknyttet sin leilighet, er inneforstått med at seksjonseier til enhver tid er ansvarlig for balkongens vedlikehold og oppussing. Dette gjelder både innvendig og utvendig av balkongen.

I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameierne å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

MELDING OM ERVERV ELLER Utleie

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag. Staten, fylkeskommune og kommune kan i henhold til eierseksjonsloven erverve inntil 10 % av seksjonene. Foruten stat, fylkeskommune og kommune skal kun fysiske personer være eiere. Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Ved utleie forplikter sameier seg til å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blandt sameierne, og for to år om gangen. Varamedlemmene velges for et år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer som avhender sine seksjoner, eller flytter fra gården må samtidig tre ut av styret. Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgavene.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bort-feste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Estraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstra- ordinært sammeiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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



§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameier-møtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for endring av sameiets vedteker. I tillegg skal de avgitte stemmer representere minst 8 seksjoner.

§ 13

SAMEIERMØTET

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor



velges. Sameiet plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 15

FORRETNINGSFØRER/VAKTMESTER ETC.

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

§ 16

MISLIGHOLD

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse er å anse som vesentlig mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsslovens § 26.

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner uten styrets godkjenning. Bygningsmessige forandringer/installasjoner i seksjonen kan styret ikke nekte uten saklig grunnlag.

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



§ 19

OPPVASKMASKINER/VASKEMASKINER

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke tillatt tilkoblet varmtvann. Ved bruk av tørketrommel må denne brukes slik at kondens ikke oppstår.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 4 endret på ekstraordinært sameiermøte 1. juli 2010.