



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 816
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKOVVEIEN 35
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforv Møllergata 39
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: Marianne Krane
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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

Brønnøysundregistrene, 26.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	„	1 041 757	1 062 394
Sum inntekter		1 041 757	1 062 394
Kostnader			
Lønnskostnad	,	57 893	57 410
Annen driftskostnad	„„„„„	921 198	1 260 970
Sum kostnader		979 091	1 318 379
Driftsresultat		62 666	-255 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 572	14 727
Sum finansinntekter		1 572	14 727
Annen finanskostnad		88 755	90 745
Sum finanskostnader		88 755	90 745
Netto finans		-87 183	-76 018
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 517	-332 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 517	-332 003
Årsresultat		-24 517	-332 003
Totalresultat		-24 517	-332 004
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-24 517	-332 003
Sum overføringer og disponeringer		-24 517	-332 003



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	,	39 911	5 196
Sum fordringer		39 911	5 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	207 976	289 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 976	289 084
Sum omløpsmidler		247 887	294 280
SUM EIENDELER		247 887	294 280

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		1 739 352	1 714 835
Sum opptjent egenkapital		-1 739 352	-1 714 835
Sum egenkapital		-1 739 352	-1 714 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 602 254	1 659 119
Sum annen langsiktig gjeld		1 602 254	1 659 119
Sum langsiktig gjeld		1 602 254	1 659 119
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 407	14 272
Skyldige offentlige avgifter		155 313	171 170
Annen kortsiktig gjeld	„	202 264	164 554
Sum kortsiktig gjeld		384 984	349 995
Sum gjeld		1 987 238	2 009 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 887	294 280



Til seksjonseierne i Skovveien 35 Sameie

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 Skovveien 35 Sameie 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 Skovveien 35 Sameie
avholdes onsdag 8. april 2015 kl. 18:00 i selskapslokalene.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke innkommet noen forslag til vedtak.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 03.03.2015
Styret i Skovveien 35 Sameie

Terje Egilsønn Sølsnes /S/ Victoria Akre /S/ Grethe M. Gustavsen /S/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Egilsønn Sølsnes	Skovveien 35
Styremedlem	Victoria Akre	Skovveien 35
Styremedlem	Grethe M. Gustavsen	Skovveien 35

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 Skovveien 35 Sameie

Sameiet består av 12 seksjoner.

Skovveien 35 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280816, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Skovveien 35

Gårds- og bruksnummer :

213 410

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.

Skovveien 35 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets beretning for året 2014

Styret

Styrets medlemmer velges for 2 år. Det er adgang til gjenvalg.

Styret har i 2014 bestått av Victoria Akre, Grethe Gustavsen og Terje Sølsnes, med sistnevnte som styreformann, og på årsmøtet i mars ble Cathrine Jansen innvalgt som varamann for ett år. Victoria Akre og Terje Sølsnes ble (gjen)valgt for to år i 2013, mens Grethe Gustavsen ble (gjen)valgt for to år i 2014.

Styret har hatt 12 formelle styremøter i 2014 og har også hatt utstrakt kontakt utenom dette.

Styret har en egen e-postadresse: **Styret@Skovveien35.no**.

Vaktmestertjenesten

Vi benytter vaktmesterfirmaet AS Boligdrift. Arild Holst-Larsen har hatt den daglige oppfølging av Skovveien 35. Vi har kontinuerlig møter, befaringer og telefonisk kontakt med vaktmester Arild Holst-Larsen og også vaktmester/prosjektleder Jan Erik Guldhaug. Fra vår side forsøker vi å legge ting til rette både arbeidsmessig og miljømessig. Firmaet har en døgnet-rundt-vaktttelefon, 98 21 50 00. Den går til Arild Holst-Larsen, som også har direktetelefon 92 01 46 89. Jan Erik Guldhaug har telefon 98 21 60 00.

Styret har over lengre tid ikke vært fornøyd med tjenesten og har tatt dette opp med AS Boligdrift. Det synes som om de kanskje har forstått alvorret i kritikken.

Heisen

Avtalen om fast service er nå med KONE AS. Vi har også offentlig kontroll av heisen hvert annet år.

Det er installert alarmtelefon i heisen. Den går til en vaktentral som har nøkler til hus og heis. Det går også an å ringe inn til heisen (skjult mottagertelefon). Se oppslagstavlen ved postkassene.

(NB! Ved eventuelle feil ved heisen, kontakt først vaktmesteren, som vil vurdere hva som bør gjøres videre.) Vennligst pass på at det ikke samler seg stein eller grus i sporene i gulvet der den indre døren skal "gli".

Elektrisk hovedtavle

Hovedtavlen ble skiftet i 2013.

Inngangspartiet

De elektriske motorlåsene i hovedinngangen, både inngående og utgående, hadde betjent oss bra i ca. 12 år, men nå måtte de skiftes. Dette kom på ca. kr 40 000,- totalt.

Hovedsyylinderlåsen var også slitt etter mange års bruk, og den er skiftet i vinter.



Marianne Aulie og Aune Sands hjelper Ferahe Kebaili malte taket i vindfanget, postkasserommet og selve foajeen. Dette har ikke kostet oss noe. Marianne og Aune har bedt om at det skal sees på som en gave til huset. Vi takker!

Bredbånd

Vår avtale med Get gir oss digitalt TV-bilde, telefonopplegg med telefoni over datanettverket og bredbåndstilknytning til internett.

I løpet av første halvår 2013 inngikk Styret en fornyet avtale med Get. Det er gratis å *ringe* fra fasttelefon til fasttelefon i Norge. Når det gjelder *internett* har sameiet tidligere betalt for laveste hastighet, nemlig 1/1 Mbps. Det betyr én megabit per sekund «ned» fra nettet, og én for opplasting. I den nye avtalen får alle minimum S10/2, dvs. ti ganger så raskt ned og dobbelt så raskt opp. Vil man ha enda raskere tilknytning, må man kontakte Get direkte, og betale for det selv.

Get hadde også utviklet nye Get-bokser for TV. De minste heter Get Box Mikro, og etablering av Mikro koster egentlig ca. kr 500,- per stykk, men beboerne i Skovveien fikk en slik gratis. Noen har også mer avanserte bokser. Startpakken består nå av 22 faste kanaler, dessuten kan man selv velge ytterligere 20 kanaler blant 75 mulige. Gå inn på Get.no for å velge og/eller forandre.

Alt i alt er dette et eksklusivt tilbud til sameierne og beboerne i Sameiet Skovveien 35, og Styret ser på dette som et meget godt tilbud.

Dørutskiftning

Nye leilighetsdører ble satt inn i 2013, med en del justeringer i 2014. Spesifikasjoner er: Sikkerhetsdør S 43 med flerpunktslås, innbruddsklasse 3, brannklasse A 60, lydklasse 35 db, røyk tetthet. Man må ikke forsøke å spikre fast skilt, julepynt e.l. på døren.

Vi har nå de beste dørene vi kjenner til.

De sylindrene som fantes i de gamle dørene var slitt, og derfor ble det satt inn nye sylindre. Den enkelte sameier har nå selv full kontroll over kopiering - og hvem som har fått nøkkelpåtak til leilighetene. Låsing av de nye dørene er litt annerledes enn vanlig, men ved riktig bruk blir døren sikret på flere punkter.

Vaskeriet

Oppussing av vaskeriet har heller ikke dette året hatt prioritet. I praksis har det fungert greit, men selve vaskemaskinen må byttes, den er nå kaputt.

Husets røropplegg

Årlig reprise: Man må aldri helle sand, sement eller murblandinger i avløp i kjøkken eller bad, ei heller klosett e.l. Selv om noen skulle tro at rørene går rett ned, så ender alle rør i dette huset i en horisontal del, og der føres bare *vannet* videre, ikke tyngre elementer som nevnt her. Slike ting blir liggende i den horisontale delen, og røret tettes etter hvert helt. Vannet vil da ikke komme frem der det skal, det vil finne andre veier, m.a.o. oversvømmelse eller lekkasje et eller annet sted. Vi har hatt det før, de som har bodd her en stund, vil bl.a. huske at vi måtte bryte opp hele gulvet i selskapsrommet, da kloakken sto over gulvnivå. Deretter måtte vi grave i gaten frem til kum på den andre siden av veien.



I våre dager gjelder faktisk det samme også fett fra langpanner, frityrgrøter, tunge sauser, tungt "lavkarbo"-avfall etc. etc. Dette stivner fort i rørene, og må ikke helles i utslagsvask, toalett e.l. Alle slike saker må helles eller legges i tette plastposer og settes inn i søppelrommet i tredje kjellers garasje.

Lekkasje

Det ble oppdaget en lekkasje fra taket i slusen mellom trappehallen og annen kjellers garasje. Det viste seg å være både kloakk og takvann. Vi måtte pigge opp fra første kjellers garasje og ned, ta ut defekte rør og sette inn nye. Pris ca. kr 26 000,-.

Garasjeporter

Til service og ettersyn benytter vi nå Industriporter AS.

Garasjer

Det er flere ting her.

Betongbjelken (overliggeren) over garasjeporten holdt på å smuldre opp etter vanninntrengning, saltskader og betongsyke. Dette ville evt. også kunne føre til at innkjørselen til annen kjeller (i etasjen over) ville falle sammen. Etter at vaktmester/prosjektleder Jan Erik Guldhaug påpekte dette overfor Styret, bestilte vi derfor i 2013 en tilstandsvurdering av firma Hjeltnes Consult as. Som en midlertidig løsning bestilte vi oppsatt en avlastning av taket rundt porten i tredje kjellers garasje. Hjeltnes Consult så for seg større prosjekter enn det vi i første omgang hadde bestilt, dette skapte problemer i samarbeidet oss imellom. Det vi hadde avtalt (skriftlig selvfølgelig) med ansvarlige personer hos Hjeltnes ble ikke videreformidlet innen firmaet, og plutselig satt vi der med fakturaer på dobbelt beløp av det som var avtalen. Dette skulle være enkelt å få ordnet opp i, men pga. internt rot av en størrelse tidligere ukjent for oss, med henvisninger til avdelingsgrenser og sykdom, gikk tiden. Vi kom vi ikke i mål med våre innvendinger før vår styreformann tok direkte kontakt med administrerende direktør hos Hjeltnes. Mesteparten av 2014 var da gått.

I mellomtiden hadde Jan Erik Guldhaug fått i gang folk fra AS Boligdrift med en praktisk løsning vi kunne leve med. Det ble satt opp stålsøyler og en ståldrager rundt og over porten.

Men først måtte vi fjerne et gammelt ventilasjonsanlegg fra 1960-årene. Det hadde ikke vært i bruk på flere tiår. Det viste seg at ventilasjonsanlegget gikk gjennom alle tre garasjeetasjer – og alt måtte fjernes, og tak/gulv-hull måtte tettes og mures – helt opp til ventilasjonstårnet på uteområdet. Inklusive bortkjøring av det opphuggede anlegget kom dette på nesten kr 200 000,- inklusive mva. Da var det økonomiske armslaget mindre, - og hvem skulle stå for resten av arbeidene med porten om området rundt? Det er ikke avklart.

Det vi har nå, er en midlertidig løsning.

Heldigvis forteller Jan Erik Guldhaug at det nå er pigget såpass mye at vi kanskje ikke behøver å fjerne resten av den opprinnelige drageren. Det er uklart hva de resterende arbeider innebærer, men det bør uansett gjøres i fellesferien, siden det vil føre til stengning en periode - med tilhørende problemer for våre leietagere.

Varmekablene ned til tredje kjellers garasje er for øvrig heller ikke i stand (virker ikke) og er klare for utskiftning.

Elbiler i garasjen

Vi fikk en henvendelse fra en ekstern leietager om vi kunne lage et opplegg for elbiler i garasjen, altså med mulighet for elbilladning. Styret har ikke hatt kompetanse på dette feltet, og fikk derfor hentet inn argumenter fra vaktmester og elektriker. Hvis dette skulle vise seg å bli et omfattende opplegg for flere biler, mente vaktmester/elektriker at det fantes såpass mange usikkerhetsmomenter (brann og/eller fare for overbelastning på det elektriske opplegget) at Styret tok en beslutning om ikke å ville lage et større opplegg på dette tidspunkt.

Noe senere ønsket imidlertid en sameier å bytte til elbil – og Styret endte da på en forsøksordning for én -1- bil. Dette ville, etter de samme eksperter, ikke innebære noen fare når det gjelder brann eller overbelastning på det elektriske opplegget i huset. Så får man vurdere en eventuell utvikling av dette etter hvert.

Naboer

Se neste avsnitt.

Nordahl Rolfsens plass og Uranienborg skole

Det er ikke lett å følge med på alle forslag, forkastede forslag, trukne forslag etc. etc. vedrørende skolen, ballplassen, barnehager o.l. Imidlertid: Skolen har i flere år forsøkt å få gjennomslag for en ny flerbrukshall under ballplassen. I desember 2014 ble byggingen av en hall (med inngang fra skolegården) og med spilleflate på 20x32 meter vedtatt. Vi har foreløpig ikke fått noen sikker informasjon om når byggingen vil settes i gang eller når flerbrukshallen vil stå ferdig. Planene kan sees på nettsidene til Plan- og bygningsetaten:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201304672>

Når det gjelder selve skolen og AKS-bygningen (tidligere SFO) vet vi fra desember 2014 følgende: Det allerede påbegynte forprosjektet for utvidelse av Uranienborg skole til en B3U3-skole sluttføres og legges til grunn for en utvidelse av skolen med en parallell på både barne- og ungdomstrinnet.

I jan 2015 kommer så følgende tilleggsmelding: Undervisningsbygg ønsker ikke å gå videre med planforslaget for ombygging av Uranienborg skole, sak 201400900.

Bakgrunnen for dette er vedtak i byrådsavdelingen, som går inn for ombygging av eksisterende bygninger. Behovet for ny reguleringsplan faller da bort.

NB: Undervisningsbygg vil ikke avslutte prosessen for idrettsanlegget under Nordahl Rolfsens plass, sak 201304672.



Alt i alt tolker vi dette som 1) en ombygging av AKS-bygningen (ikke riving av eksisterende hus og bygging av nytt, som også har vært et forslag) og 2) ikke utbygging av selve skolen, men altså en flerbrukshall under ballplassen.

Enøk

Hvis det blir gjennomslag for et nytt anlegg under ballplassen, er sannsynligheten stor for at man legger fjernvarme frem dit. I så fall bør vi i nabolaget kunne ta del i denne utviklingen.

Belysning

Det er skiftet fra vanlige lyspærer og sparepærer til LED-pærer i mesteparten av trappehallen og selskapsrommet. Disse bruker mindre elektrisitet og har lengre levetid enn de gamle variantene. Tanken er å fortsette med dette der det passer og er mulig, det er for eksempel bestilt over postkassene, der de gamle lysrørene brant seg fast i armaturen.

Uteområdene

Ingen store forandringer her.

Leie

Den månedlige innbetaling fra sameierne ("husleien") er holdt uforandret. Vi minner også om muligheten til å betale for hele året under ett i begynnelsen av året og slik få en rabatt på en måned ("få tolv måneder, betal for elleve"). Dette gjelder også garasjeinnbetalingene.

F.o.m. 01.01.10 har garasjeleien per måned vært kr. 1.799,-. Siste økning før dette var 01.01.09.

Styret vedtok å øke garasjeleien fra 01.01.15. Ny leie er kr 1.999,- per måned. Eksterne leietagere må også betale mva, til sammen kr 2 499,- per måned.

Det har ikke innkommet en eneste protest mot leieøkningen fra de eksterne leietakerne, og dette viser vel at vi er på riktig plass i markedet. Noen sameiere har imidlertid kommet med innspill om at leien burde være rimeligere for sameierne.

Økonomi

Utleie av garasjeplassene har stort sett gått greit, riktignok med litt mindre pågang av nye i det siste året. Uansett: resultatet av dette er at økonomien for sameiet er bra - i den forstand at inntektene er der. Få sameier har slike inntekter.

Skovveien 35 er et kostbart hus å drive for at det skal være slik som vi ønsker å ha det. Avtalen med Get for eksempel, som innebærer bredbånd med ip-telefoni, digitale TV-bilder og internett, koster ca. kr 67.000,- per år. Vaktmestertjenesten, vaskemannen, oljefyring og varmtvann, elektrisitet i alle fellesrom, Obos, styrehonorar, forsikring, avdrag og renter på lån etc. er hver for seg store uttelling, og til sammen merkes de godt.

Det er hele tiden nok å bruke penger på, se avsnittet om Prosjekter.



Prosjekter

Styret er av den oppfatning at vi i flere år har arbeidet med svært mange nødvendige og/eller viktige saker, men sett i et lengre perspektiv er det fremdeles nok å ta fatt på:

Først og fremst nå: området over og rundt porten ved tredje kjellers garasje, nye varmekabler i nedkjørselen til den samme, vedlikehold av garasjeportene, brannvarslingsopplegg, peisene og ventilasjonsanlegget, vaskerioppgradering, automatene der, balkongene (betongsyke), saltskadene i garasjene (gulv/tak), maling inngang og evt. trappeløp, membranen i forhagen.

Styret må også fortsatt ta for seg det pålagte HMS-opplegg med tilhørende nødvendig dokumentasjon av rutiner, avvik, avviksrapporter etc. etc.

Økonomien er ganske avgjørende, men også den kapasitet (planlegging, budsjettering, oppfølging) det til enhver tid sittende styre har i tillegg til "daglig drift", som i seg selv er ganske omfattende i et hus som dette.

Avslutning

Nok en gang ble det en lang årsberetning. Dette har i store trekk to årsaker: For det første ønsker Styret å informere sameierne grundig. For det andre er det svært mange saker som trekker ut over flere år, og derfor delvis må oppsummeres på nytt når det skrives en ny årsberetning.

Og, som de fleste antageligvis skjønner, har det vært mye å henge fingrene i også i 2014 – og det ser ikke ut til å gi seg. De daglige problemer, flest små, men også en del større, må løses ganske raskt, og det har vi vel greid også, synes vi, selv om de faktisk er ganske utallige.

Må det – i denne forbindelse - være tillatt med en liten historie fra noen år tilbake? Her er den: Etter et betimelig hjertesukk (NB! Ikke klage) om oppgaver/utfordringer/tidsbruk fra styreformannens side, kommenterte en (forholdsvis?) kritisk dame, som (heldigvis!) ikke bor her lenger: «Jeg skjønner ikke at du klager over at det er så mye å gjøre - her er det jo ALDRI noe som ikke er i orden!» - Egentlig og i sin kjerne var det jo en stor anerkjennelse – selv om det ikke var *det* hun ønsket å komme med ... - så takk! ☺

(Alt er selvfølgelig ikke i orden hele tiden, men vi har alltid forsøkt å få ordnet opp i saker og ting så snart det lar seg gjøre ...)

Tilbake til dagens forhold: Stabiliteten i huset er fin, det virker som om folk i det store og hele trives, og som tidligere nevnt mange ganger: **det vi mener er viktig, er sikkerhet, trygghet, godt naboskap - og gjerne at vi har det pent rundt oss.**

Uranienborg, februar 2015



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 1 041 757.

Dette er kr 10 243 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeriet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 1 057 150.

Dette er kr 138 850 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til ventilasjonsanlegget, at motorene for hoveddøren ble skiftet og ny overligger og stålsøyler i og rundt porten til garasjeanlegget (se mer under større vedlikehold og rehabilitering).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 102 576 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 – 137 097. Arbeidskapitalen er negativ hovedsakelig grunnet lånet sameiet har.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien blir redusert med kr 13 045 i 2015 som skyldes at sameiet har byttet forsikringsselskap fra IF til OBOS Skadeforsikring.

Lån

Skovveien 35 Sameie har annuitetslån i OBOS-banken med flytende effektiv rente på 5,13%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 03.03.2015
Styret i Skovveien 35 Sameie

TERJE EGILSØNN SØLSNES /S/ VICTORIA AKRE /S/ GRETHE M. GUSTAVSEN /S/



Tlf : 23 11 91 00
Faks: 23 11 91 01
www.bdo.no

Mulledamsveien 43
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Skovveien 35 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skovveien 35 Sameie, som viser et underskudd på kr 24 517. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skovveien 35 Sameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS er norsk selskapsform og er registrert i Brønnøysundregistrene. Det er ingen selskapsform begreper eller oppgaver som ved bruk av BDO AS kan forstås som betydningsfulle for brukerne. For et årsregnskap til 971280816 for 2014.



Revisors beretning - 2014 - Skovveien 35 Sameie, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. mars 2015

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader	2	72 000	67 000	66 000	66 000
Leieinntekter		962 447	985 393	978 000	1 105 000
Andre inntekter	3	7 310	9 001	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 041 757	1 062 394	1 052 000	1 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 913	-7 430	-8 000	-7 500
Styrehonorar	5	-49 980	-49 980	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 908	-3 725	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-62 413	-60 300	-63 000	-64 900
Konsulenthonorar	7	-2 088	-805	-3 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-418 346	-750 689	-165 000	-165 000
Forsikringer		-78 059	-70 967	-74 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-53 095	-50 567	-53 300	-58 948
Energi/fyring	10	-167 919	-193 676	-380 000	-380 000
Kabel-/TV-anlegg		-67 003	-63 239	-65 000	-67 000
Andre driftskostnader	11	-68 367	-67 002	-53 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-979 091	-1 318 379	-918 300	-930 348
DRIFTSRESULTAT		62 666	-255 985	133 700	248 652
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 572	14 727	0	0
Finanskostnader	13	-88 755	-90 745	-89 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 183	-76 018	-89 000	-86 000
ÅRSRESULTAT		-24 517	-332 003	44 700	162 652
Overføringer:					
Udekket tap		24 517	332 003		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 762	5 196
Kortsiktige fordringer	14	2 149	0
Driftskonto i OBOS-banken		206 180	124 842
Sparekonto i OBOS-banken		1 796	164 242
SUM OMLØPSMIDLER		247 887	294 280
SUM EIENDELER		247 887	294 280
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 739 352	-1 714 835
SUM EGENKAPITAL		-1 739 352	-1 714 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 602 254	1 659 119
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 602 254	1 659 119
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 249	108 513
Leverandørgjeld		27 407	14 272
Skyldig til offentlige myndigheter	17	155 313	171 170
Påløpte renter		465	491
Annen kortsiktig gjeld	18	41 550	55 550
SUM KORTSIKTIG GJELD		384 984	349 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 887	294 280
Pantstillelse		1 602 254	1 659 119
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.03.2015,
STYRET FOR SKOVVEIEN 35 SAMEIE

TERJE EGILSØNN SØLSNES /S/ VICTORIA AKRE /S/GRETHER M. GUSTAVSEN /S/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	72 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	7 307
Korrigeringer på reskontro	3
SUM ANDRE INNTEKTER	7 310

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 913
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 913

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 49 980.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 908.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 088
SUM KONSULENTHONORAR	-2 088

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 644
Drift/vedlikehold VVS	-4 832
Drift/vedlikehold elektro	-35 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 553
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 285
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 380
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 280
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-278 998
Kostnader dugnader	-426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-418 346

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-28 876
Feieavgift	-3 262
Renovasjonsavgift	-20 956
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-53 095

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 280
Olje	-75 639
SUM ENERGI / FYRING	-167 919



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 764
Vaktmestertjenester	-12 000
Renhold ved firmaer	-32 072
Andre fremmede tjenester	-1 800
Kontor- og datarekvisita	-4 986
Trykksaker	-1 400
Andre kontorkostnader	-410
Telefon/bredbånd	-6 143
Porto	-2 673
Reisekostnader	-546
Gaver	-930
Bank- og kortgebyr	-1 644
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 367

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	362
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 054
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
SUM FINANSINNEKTER	1 572

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

OBOS Banken - renter lån	-88 128
OBOS Banken - gebyr lån	-600
Andre rentekostnader	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-88 755

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skattetrekk overført OBOS	2 149
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 149

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	140 881	
Nedbetalt i år	56 865	
		-1 602 254
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 602 254

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 149
Skyldig arbeidsgiveravgift	-867
Skyldig mva.	-152 297
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-155 313

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-41 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 550



Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 11454. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2014

Tatt ned og kjørt bort større - og ubrukt - ventilasjonsanlegg fra 1960-årene i alle garasjeetasjene, murt igjen og pusset alle åpningene mellom etasjene, fra tredje kjeller til luftetårnet på uteområdet.

Skiftet de to svakstrømelektriske motorene som brukes for åpning av inngående og utgående hoveddør.

Skiftet slitt låssylinder i ringetablået (til bruk for inngående ferdsel).

Satt opp en (midlertidig) ny overligger og stålsøyler i og rundt porten til tredje kjellers garasje.

2013

Skiftet dørene til alle leilighetene og til selskapsrommet.

Nå har vi ståldører med følgende spesifikasjoner: Sikkerhetsdør S 43 med flerpunktlås, innbruddsklasse 3, brannklasse A 60, lydklasse 35 db, røyktetthet.

Det er også nye låssylindere og nye navneskilt.

Det er installert totalt ny elektrisk hovedtavle med jordfeilovervåking per hovedsikring.

Styret har inngått en ny og forbedret avtale med Get.

Alle peisvifter er fått ettersyn, og utbedring er skjedd der det var nødvendig.

Av sikkerhetshensyn er det satt opp et gjerde mellom Skovveien 33 og 35.

Forhagen er oppgradert med 10-12 nye rhododendronbusker.

2012

Full rehabilitering av pipeløpet fra fyrrommet til toppet av heishuset (8 etasjer). (Se Styrets årsberetning.)

Leverte ut nye brannslukningsapparater til alle boligseksjoner, samt skiftet i selskapsrom, vaskeri etc. – og plassert ut brannslukningsapparater i foajé og på alle reposer i boligetasjene. (Se Styrets årsberetning.)

Leverte ut batterier for røykvarslere til alle boligenheter.

Renset rørene fra alle kjøkkener som vender mot Skovveien (i og med at rørene der går horisontalt allerede i taket over foajeen, har de hatt spesielle problemer).

Renset og strammet opp alle vinduene i heisens ytre dører i inngangsetasje og alle boligetasjer.

2011

Det er foretatt en total modernisering av kjøkkenet i selskapsavdelingen, vegger og tak er malt, det er innkjøpt og installert nye benker, skap, hyller, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap. (Blitt fint!) (se Styrets årsberetning.)

Tre av de fire vannledningene som fører vann inn og ut av vårt hus er reparert. Det måtte graves opp ute i gaten for å finne hvor feilen lå. (se Styrets årsberetning.)

I første kjellers garasjeport måtte vi skifte den store akslingen.

2010

Det er foretatt en total modernisering av heisen.

Norelco AS har utført kontroller av de elektriske anlegg, både i leilighetene og i garasjer og fellesrom.

Garasjeporten i første kjellers garasje er skiftet (port, motor, skinner, alt).

Det er installert ny mottager for elektronisk portåpning i første kjellers garasje. Alle i første kjellers garasje har fått en ny type elektroniske portåpnerne.





2009

2 nye grunnvannspumper/pumpestasjoner er installert (de ligger under gulvet i tørkerommet).

Det er installert nye styringsskap for alle 4 pumper (de andre pumpene ligger i tredje kjellers garasje, mot Skovveien 33).

Det er skiftet motor i annen kjellers garasjeport.

Det er skiftet et defekt rør i fyrrommet.

Det er skiftet defekte uplights på uteområdet.

Det er utlevert et hefte "Vedlikehold og ansvarsforhold – håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap" (OBOS) til alle.

Det er utlevert brannteppe (med bruksanvisning) samt batteri til røykvarslere til alle i huset.

Det er også lagt et brannteppe i kjøkkenet i selskapsavdelingen.

Det er skiftet teppe i heisen.

Vi har fått som gave fra Vebjørn Sand, Aune Sand og Marianne Aulie det store håndkolorerte litografiet *Katedral* av Vebjørn Sand. Det henger på fondveggen i foajeen.

2008

Løpende vedlikehold av gård og grunn:

Mest av alt oppfølging av garasjeanleggets tre nivåer når det gjelder det elektriske, det praktiske og "leietager-vennlighet" – ikke minst i forbindelse med problemer med portene og de tilhørende motorer (dette må jo ordnes snarest mulig, uansett tid på døgnet), og også når det gjelder leietagere som glemmer nøkler inne i bilene, og altså er utestengt fra anlegget - og trenger øyeblikkelig hjelp.

Det store, felles utedekket er høytrykksspylt og oljet.

Det er satt opp 5 doble stikk-kontakter på uteområdet.

Det er satt opp 2 doble stikk-kontakter i tillegg til de tidligere ved hovedinngangsdørene (til bruk for stor julebelysning i busker og trær).

2007

Installert ny alarmsentral for dørene som fører fra garasjene til våre "egne" områder i annen og tredje kjeller.

Installert bredbåndsopplegg fra Get i hele huset. Dette gjelder nytt digitalt TV-bilde, nytt telefonopplegg med telefoni over datanettverket og med nye apparater, og bredbåndstilknytning til internett.

2005

Nye varmekabler i inngangspartiet.

Installert toveis kommunikasjon, nød- og alarmtelefon i heisen, tilknyttet bemannet vaksentral med nøkkel til hus og heis.

2004

Takrehabilitering:

Taktekking av hovedtak og heishustak, samt kobberdekking av veggene på heishuset, pipene og kantene rundt taket.

Alle vinduer og balkongdører er malt utvendig.

Bord og speil i gustaviansk stil er innkjøpt til selskapsgarderoben, i tillegg til tilpassede lampetter. Vi har også skaffet enda to gamle fotografier fra krysset Skovveien/Riddervolds plass fra begynnelsen av forrige århundre (må være mellom 1908 og 1925) i tilpasset ramme.

Ny motor og driver til garasjeporten i tredje kjellers garasje.



2003

Et solid stålbeslag er satt opp rundt nøkkelhullene ved ringetablået etter at vi hadde to innbrudd i mars.

To lyskastere ved hovedinngangen som tennes når noen nærmer seg.

Rørøppegget i himlingen i inngangspartiet er skiftet etter vannskader.

Dragere i himlingen er skiftet etter svi-skader.

Nytt taklys i hovedrommet i inngangspartiet, samt i vindfang og utenfor hoveddørene.

Nytt taklys i entréen i selskapsavd.

Malt vegger og tak i hovedrom, vindfang og selskapsentré.

Nytt Bornholmer-ur er plassert i foajéen (etter at Mora-klokken ble stjålet). Bord og speil i gustaviansk stil er innkjøpt til postkasserommet. Der er det også hengt opp et gammelt fotografi fra Skovveien fra året 1905, og en ny oppslagstavle.

Asfaltering (12 tonn) utenfor første kjellers garasje, samt legging av varmekabler i det samme området.

Fyrrommet: Stor gjennomgang av våre rørleggere i AS Boligdrift, noe som førte til utskifting av en del rør, pumper og ventiler, samt nytt ekspansjonskar og en "begrenser", som styrer gradene på varmtvannet. En tilbakeslagsventil i annen kjeller er også skiftet. Installert en brannslange i første kjellers garasje.

Installert en føler som slår av og på varmekablene i tredje nedkjørsel.

Installert spot-belysning av nummerskiltet "35", samt elektrisk uttak utenfor hovedinngangen, til bruk for utendørs belysning eller elektriske apparater.

2002

Utskifting av hoveddørene i huset til aluminiums sikkerhetsdører med automatiske, elektriske låseanordninger og særdeles sterkt glass.

Malt de indre inngangsdørene og deler av dette foajérommet.

Utskifting av postkassene. Full oppussing av postkasserommet inklusive maling, gardiner, elektrisk lyslist, takbelysning, nye (tidsriktige) lamper ved kakkelovnen og nytt sikkerhetsvindu.

Installert to store panelovner i selskapsrommet.

Malt dører og vinduer ved første kjellers garasjeport.

Skiftet lysarmatur utenfor første og annen kjellers garasjeporter.

Installert lyskastere med følere utenfor annen og tredje kjellers garasjeport

Utebelysning - installert mange lyspunkter/lamper rundt på eiendommen (ikke helt avsluttet).

Større grad av beplantning rundt på uteområdene.

Dekke på garasjetaket. (Underveis med legging.)

Installert tre nye jern/brann dører i garasjene.

Installert nye styresystemer i første og annen kjellers garasjeportmotorer.

Satt inn et manuelt åpningssystem ved strømbrydd (garasjeportene).

Merket alle stoppekraner.

Inngangstoppekranen mot kommunens opplegg er skiftet.

2001

Installert nød-/ledelys i trappehallen fra øverst til nederst, samt i selskapsrom, bodgang, vaskeri, kjølerom, gang mot Skovveien 33, heisrom og i alle garasjene, inklusive slusene + på taket, utenpå "takhuset" (=44 stk i alt).

Skiftet brannslukningsapparater i alle leilighetene, selskapsrom og garasjene (der flere var forsvunnet gjennom årene), samt installert brannslukningsapparater i vaskeriet, bodgang, fyrrommet og i heisrommene.

Skiftet tak og lamper i heisen der to av taklampene nå også vil fungere som nøddlys.



Installert lysrør i heissjakten (pålagt av Heiskontrollen).
Installert nye lamper i trappehallens nedre del (ved annen og tredje kjeller) og i hoveddelen av bodgangen i tredje kjeller.
Nytt hovedbilde i foajéen med tittelen 'La Donna Greca', er hengt opp.
Nytt nummerskilt i messing "35", er satt opp utenfor inngangen.
Malt opp garasjeinndelingen i alle tre garasjeetasjene, samt ved utkjøringen fra tredje kjellers garasje - i gaten nedenfor Skovveien 33.
Lagt nye varmekabler i nedkjørselen til annen kjellers garasje og tilknyttet dette til hovedanlegget.
Lagt spesial-støpeasfalt i nedkjørselen til annen kjellers garasje.
Postens ForbrukerKontakt og dets påtrengende reklameleveringer er avskåret fra tilgang til huset.
Gjennomført ny adressering av hver enkelt leilighet (en avsindig affære) som ble pålagt alle hus i forbindelse med folketellingen.

2000

Forhøyet muren rundt eiendommen. Lagt skifertopp på muren.
Pusset opp sokkeletasje utvendig inklusive vinduer og dører, ned t.o.m. annen kjellers garasjeport.
Fjernet falleferdig installasjoner på fellesområdene.
Ordnet pipeheftene på taket.
Installert vannmåler (inngående for huset).
Skiftet oppleggskraner i fellesrom (en liten rest gjenstår til 2001).
Pusset opp muren utvendig og innvendig (-utvendig mot CC8) og ventilasjonstårn.
Skiftet to grunnvannspumper.
Ordnet muren rundt forhagen.

1999

Ferdigstillelse utskifting av vinduer. Malt alle vinduene på nytt utvendig.
Utskifting av brems i heisen.

1997

Maling av gulv i kjeller.
Utskifting av vinduer.

1996

Utskifting av tepper i trappehall.
Maling av trappehall.
Utskifting av fyrkjele.
Rehabilitering av oljetank.
Nytt ringetablå.

1995

Rehabilitering av heis.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SKOVVEIEN 35

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 27. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

Mellom sameierne av gnr. 213, bnr. 410 i Oslo, Skovveien 35, er det fastsatt følgende vedtekter for Sameiet:

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Skovveien 35 (heretter kalt sameiet). Deltagerne er samtlige seksjonseiere under gnr. 213, bnr. 410 i Oslo.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, således å forvalte og administrere bebyggelse, tomt, og fellesanlegg tiliggende sameiet, m. v.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av tolv boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha en tilleggsareal. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon ved salg, utleie, utlån, pantsettelse, m. v. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren etter bestemmelser som følger av eierseksjonslovens § 25.

Til sikkerhet for sine forpliktelser av enhver art overfor sameiet, har den enkelte sameier gitt pant i sin seksjon til sameiet for et beløp på kr. 10.000,-. Panteretten skal ha ordinær opptrinnsrett, og sameiet har ikke plikt til å vike prioritet for belåning av seksjonen.

Selger av seksjon plikter å gjøre kjøper kjent med sameievedtekter og husordensregler før salg finner sted, og plikter videre skriftlig å informere styret og forretningsfører om overdragelsen, med angivelse av kjøpers navn og adresse samt tidspunkt for overtagelse av seksjonen. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er ajour med sine forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endringer av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjsjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.



Disposisjoner over fellesarealer og fellesanlegg utøves til enhver tid av styret under hensynstagen til bestemmelsen i § 19, 2. ledd i eierseksjonsloven.

Ved bruk av selskapsrommet skal det gis beskjed til Styret. Etter bruk skal selskapsrommet etterlates i god stand. Styret forbeholder seg retten til å gi nærmere retningslinjer for bruk av selskapsrom, som for eksempel krav om depositum før bruk, e.l.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt boder, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet innbefatter blant annet innvendige vinduer, vann og avløp fra/til forgrening fra fellesanlegg, balkonger tilhørende hver enkelt seksjon og utgangsdører.

Styret kan vedta å utføre nødvendig vedlikehold. Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet. Styret er bemyndiget til å kontrollere at vedlikeholdsplikten oppfylles og herunder gi nødvendige pålegg.

Skade på eiendommen foranlediget av en seksjonseier, bruker av en seksjon samt andre seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, skal erstattes av seksjonseieren. Seksjonseier er videre økonomisk ansvarlig for skader som foranlediges av mangelfullt vedlikehold.

Sameier og bruker av en bruksenhet plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. I mangel av slike regler gjelder Huseierforeningens standardregler.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Alle utgifter knyttet til sameiet og driften av dette skal utlignes på sameieren i forhold til sameiebrøkene.

Dersom en sameier/bruker av bruksenhet driver virksomhet eller iverksetter tiltak som fører til en økning av fellesutgiftene kan styret beslutte at denne selv skal dekke merkostnaden, inklusive administrasjon samt installasjon og drift av evt. nødvendig måleutstyr.

Styret fastsetter et driftsbudsjett for hvert kalenderår. Budsjettet skal forelegges sameierne i sameiermøte (ordinært årsmøte) for godkjenning. Styrets budsjettforslag skal legges til grunn for sameierne innbetalinger av a konto fellesutgifter frem til det er behandlet i sameiermøtet. Ved vesentlige endringer i budsjettforslaget kan styret vedta en økning eller reduksjon i a konto fellesutgifter. Ordinære fellesutgifter forfaller til betaling i henhold til styrets beslutning. Særskilt vedtatte innbetalinger forfaller til betaling i henhold til vedtaket.

Dersom driften i løpet av året viser en utvikling som i vesentlig grad avviker fra budsjettet, er styret berettiget til å øke de faste a konto innbetalinger eller innkalle ekstra innbetalinger. Ved slike forhold skal styret varsle sameierne før innkalling finner sted.



§ 7 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, medlemmer av sameierens husstand eller sameierens leietager, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på seks måneder fra pålegget er mottatt. For salget gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 26.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 26 om salg. For fravikelse gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

§ 8 STYRET

Sameiets daglige ledelse utøves av et styre. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret skal bestå av tre medlemmer hvorav en ved særskilt valg velges til styreleder. Som styremedlem kan også andre enn fysiske personer velges etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 38, 2. ledd.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det er adgang til å ta gjenvalg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, og vedtak i sameiermøtet.

Styret ansetter og sier opp vaktmester og forretningsfører, gir instruksjoner for disse, fastsetter deres lønn/honorar og fører tilsyn med at de oppfylder sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styreleder innkaller til styremøter ved behov eller når minst 1 styremedlem krever dette.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styreleder. Ved dennes forfall velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de tilstedeværende medlemmer.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Styret kan ikke ta beslutninger etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 30, 2. ledd.

§ 9 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ, hvortil alle sameiere innkalles og er berettiget til å møte.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, et husstandsmedlem fra hver boligseksjon og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.



Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkallelse fra styret med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og forslag til dagsorden. Med innkallelse skal følge styrets årsrapport sammen med revidert regnskap, samt eventuelle vedlegg knyttet til konkrete saker på dagsorden hvor innholdet ikke fremgår av innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte 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. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst tre og høyst tjue dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt hvilke saker som ønskes behandlet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle årsrapport fra styret.
- Behandle og godkjenne årsregnskap.
- Behandle budsjett.
- Behandle andre saker nevnt i innkalling.
- Foreta valg av styret og revisor.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For beslutninger som angitt i eierseksjonslovens § 30 annet ledd kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Etter tredje ledd kreves det tilslutning fra samtlige sameiere. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§10 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved endringer på fasaden skal det gis beskjed til styret som eventuelt godkjenner endringen. Med fasadeendring menes i disse vedtekter: Oppheng av markiser, endring av utvendige farger, utskifting av vinduer og dører, glassvegger, montering av parabolantenn, etc.

§ 11 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.