



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 981 416 430
Navn/foretaksnavn: SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
20.11.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



2014 105062



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19 Postboks 6668 St.Olavs plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	981 416 430	



Registrerte opplysninger per 01.04.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2013	Avslutningsdato 31.12.2013	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fattsatt av kompetent organ den Dato 27/3-14

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
OSLO 1/4-14 Hildegunn Rasmussen

OSLO Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *Keb*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev

BR-1001-11





RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	355 140	355 140	442 200	477 714
SUM DRIFTSINNEKTER		355 140	355 140	442 200	477 714
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	0	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	0	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-10 634	-8 125	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-52 570	-51 975	-53 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-16 324	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-46 414	-45 926	-40 000	-42 500
Forsikringer		-33 805	-33 946	-33 800	-35 000
Kommunale avgifter	8	-136 457	-134 889	-139 000	-145 000
Energi/fyring		-4 115	-11 721	-13 000	-13 000
Kabel-/TV-anlegg		-20 752	-28 142	-30 000	-22 000
Andre driftskostnader	9	-25 376	-45 150	-47 500	-43 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-363 562	-359 873	-386 415	-387 415
DRIFTSRESULTAT		-8 422	-4 733	55 785	90 299
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 240	31 063	16 000	0
Finanskostnader	11	-18 801	-21 672	-14 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 439	9 391	2 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		8 017	4 657	57 785	75 299
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 017	4 657		

**BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	235 944	301 348
SUM ANLEGGSMIDLER		235 944	301 348
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62	183
Kortsiktige fordringer	13	36 356	29 223
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		102 415	90 402
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		338 857	352 626
SUM OMLØPSMIDLER		477 690	472 435
SUM EIENDELER		713 634	773 783
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		432 665	424 649
SUM EGENKAPITAL		432 665	424 649
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	235 944	301 348
SUM LANGSIKTIG GJELD		235 944	301 348
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 969	11 054
Leverandørgjeld		14 140	18 649
Påløpne renter		3 326	4 199
Påløpne avdrag		11 590	13 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 025	47 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 634	773 783
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 09.03.2014,
STYRET FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19

MARIUS JOHANSEN /s/

MAGNUS SMEDSRUD /s/

INGRID LERDAL /s/ for
ARNE ESKESEN

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	355 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	355 140

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 2012/2013, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 634.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 819
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 505
SUM KONSULENTHONORAR	-16 324

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 746
Drift/vedlikehold VVS	-12 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-961
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-46 414

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-62 340
Feieavgift	-3 237
Renovasjonsavgift	-70 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 457

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-395
Lyspærer og sikringer	-496
Renhold ved firmaer	-21 250
Trykksaker	-480
Andre kontorkostnader	-749
Porto	-1 523
Bankgebyr	-217
Velferdskostnader	-266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 376

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	11 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
Utbytte fra Gjensidige	4 923
Andre renteinntekter	18 801
SUM FINANSINNTEKTER	35 240

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

Nordea	-18 801
SUM FINANSKOSTNADER	-18 801

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Inntektsført lån i forbindelse med avtale om nedbetaling 2012	379 544
Nedbetalt tidligere	-78 196
Nedbetalt fra sameierne i år	-65 404
	235 944
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	235 944

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån sameierne	26 368
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	9 988
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 356

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Renter 31.12.13: 6,45%, løpetid 9 år	
Opprinnelig 2008	-595 000
Nedbetalt tidligere	293 652
Nedbetalt i år	65 404
	-235 944
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-235 944



Forslag til årsmøtet

A) Rehabilitering / oppussing av balkongene i Elisenbergvn. 19 – forslag fra Janne Paulsen.

Balkongene i Elisenbergvn. 19 ble pusset opp for ca. 10 – 12 år siden. Arbeidene ble igangsatt på høsten og avsluttet i slutten av november. I årene som er gått har sameierne hatt ansvar for å vedlikeholde sitt balkonggulv, tette sprekker, male med epoxy osv.

Balkongene blir holdt oppe av bærejern som nå er 125 år gamle. Med dagens regnfulle vintre og generelle forurensning sier det seg selv at bærejernene er sårbare i forhold til fukt som også trenger inn fra balkongens underside og ytterkant.

Smijernet er festet til ytterkanten som må være solid.

Sameiet vil stå seg også økonomisk på å renovere balkongene. Alternativet er å hugge de ned og bygge nye. Ved uhell i form av at murdelar faller ned og skader forbipasserende på gaten, vil sameiet være ansvarlig. (Pynten på fasaden bør også sikres.)

Det fremmes med dette forslag om at sameiet igangsetter renoveringstiltak i forhold til ovennevnte så snart som mulig og senest innen 2014.

Styrets innstilling: Forslås godkjent. Det er utarbeidet en tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt som understøtter dette.

B) Innleggelse av heis – forslag fra Anne Wessel og Øivind Risberg

Vi ønsker herved at årsmøtet den 27. mars har et punkt på agendaen vedrørende muligheter for innleggelse av heis.

Styrets innstilling: foreslås ikke godkjent av hensyn til at investeringsbehovet knyttet til utbedring av balkonger foreløpig er ukjent, men må forventes å være en av betydelig størrelse for et lite sameie.



Orientering om sameiets drift.

Parkering

Sameiet disponerer en parkeringsplass, utenfor porten i Elisenbergveien

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463564. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



VEDTEKTER 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 forretnings-kontor 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 reseksjoneres uten samtykke fra et enstemmig sameiermøte, Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra et enstemmig sameiermøte.

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.

Fellessanleggene 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 beslutes 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 UMLEIE

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller 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 sameiermøte 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 loddtrekning.

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. eierseksjonslovens § 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 kapittel 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.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 19.

Vedtatt 6. april 2006

ALMINNELIG BESTEMMELSER.

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården. Ingen må benytte sin seksjon slik at der oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre beboere. Beboerne plikter å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

BANKING OG LUFTING AV TØY M.V.

Banking og lufting av tepper, sengeklær, yttertøy og møbler må ikke skje i vinduer, trapper eller fra balkong.

GÅRDSPLASS OG FELLESROM.

Det er ikke tillatt å sette fra seg eiendeler/uvedkommende gjenstander på gårds plass eller i trappeganger og fellesrom forøvrig. Enhver hensetting av eiendeler i trappeganger og fellesrom er i strid mot brannforskriftene og er ulovlig.

Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har ansvaret for denne.

Det må ikke kastes sigarettneiper, tykkegummi eller lignende i bakgården.

SØPPEL.

Søppel må pakkes godt inn, og kastes i søppelcontainere. Søppel må ikke frasettes i oppgangene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter eventuell oppussing/vedlikehold.

VINDUER - LUFTING.

Settes vinduer i trapper og fellesrom åpne for lufting, må disse lukkes etter en passende tid. Det må unngås at det regner eller snør inn av vinduene, eller at oppgangene eller fellesrommene blir for kalde. Lufting må ikke foretas fra leilighetene eller næringslokalene ut i fellesrom/opp ganger. Beboerne anmodes om å opptre så hensynsfullt som mulig.

RO

I tiden mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være rolig i huset.

Når det gjelder støyende virksomhet, herunder også oppussing/rehabilitering av leiligheter/næringslokaler må dette ikke utføres etter kl.21 på hverdager og kl.17 på lørdager. På søndager og helligdager er det ønskelig med mest mulig ro i leilighetene. Hvis noe arbeider må utføres må oppstart ikke skje før etter kl.13.



Beboerne som skal ha selskaper som strekker seg ut over kvelden/natten må varsle om dette. Eventuelt kan varsel gis med oppslag ved postkassene.

BAD OG WC.

Bad/WC må behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc. Eventuelle følgeskader/vannskader som skyldes mangelfullt vedlikehold må bekostes av skadeforvolderen .

INNGANGSDØRER.

Pass på at felles inngangsdører, kjellerdører og loftsdører alltid er låst.

UTLEIEFORHOLD.

Eier av seksjon skal påse at eventuell leietaker er kjent med disse regler for kontrakt for utleie opprettes. Styret skal godkjenne all utleie, eller utlån av seksjonene. Eventuell skader som påføres oppganger ved inn- og utflytting er utleiers ansvar.



Til seksjonseierne i Sameiet Elisenbergveien 19

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Sameiet Elisenbergveien 19 avholdes
27. mars 2014 kl. 18.00 i Elisenbergveien 19 B hos styreleder Marius Johansen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing av balkonger – forslag fra seksjonseier.
- B) Innleggelse av heis
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.03.2014

Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Marius Johansen /s/

Magnus Smedsrud Bjørnstad /s/

Ingrid Lerdal /s/ for
Arne Eskesen



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Marius Johansen	Elisenbergveien 19 B
Styremedlem	Magnus Smedsrud Bjørnstad	Elisenbergveien 19 B
Styremedlem	Arne Eskesen	Elisenbergveien 19 A

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981416430, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune.

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 følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Vardens Rev.kontorAS.



Styrets arbeid

- To styremøter gjennomført i løpet av perioden
- Tre rundskriv er distribuert til sameierne i løpet av perioden
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Flytting av liten vifte ved inngangen til Elisenbergveien 19A i samråd med restauranten
- Demontering og bortkjøring av den store viften i bakgården
- Tømming og bortkjøring av et større antall gjenstander plassert i sameiets fellesarealer
- Reparasjoner av lås på inngangsdører i både Elisenbergveien 19A og 19B
- Montering av tilbaketrykksventil for sameiets felles rørsystemer for å redusere vanntrykket til et 'normalt nivå'
- Ansettelse av nytt vaskeselskap som følge av at den forrige leverandøren ble slått på forsommeren
- Bestilling av tilstandsrapport for balkonger som vender ut mot hhv. Gimleveien og Elisenbergveien. Rapporten ble utarbeidet av OBOS Prosjekt og konkluderer med at balkongene bør utbedres i løpet av sommersesongen 2014 for å begrense de økonomiske konsekvensene av skadene
- Det ble gjort en avtale med en entreprenør vedr. bytte av inngangsdør og callinganlegg for Elisenbergveien 19B som følge av gjentatte problemer med den eksisterende døren og tilhørende callinganlegg. Leverandøren opptrådte uprofesjonelt og leverte aldri de tjenestene som det var gjort en avtale om. Da engasjementet ikke medførte kostnader for sameiet, og døren har fungert tilfredsstillende de siste 5-6 månedene, valgte styret til slutt å trekke oppdraget.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 355 140,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 363 562,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 40 000, mens regnskapet viser kr 46 414,-.

Resultat

Årets resultat på kr 8 017,- foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 432 665,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 42 500 til større vedlikehold

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir 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 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 5 381,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.03.2014
Styret i Sameiet Elisenbergveien 19

Marius Johansen /s/

Magnus Smedsrud Bjørnstad /s/

Ingrid Lerdal /s/ for
Arne Eskesen



VARDENS REVISJONSKONTOR

Til årsmøtet i
Sameiet Elisenbergveien 19

Vardens Revisjonskontor as
Statsautorisert Revisor

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Øyvind Lovstad
Statsautorisert revisor
Per-Arne Auster
Statsautorisert revisor

REVISJONSBERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elisenbergveien 19, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 8.017,- for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notecopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder 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 selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatlene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Elisenbergveien 19 per 31. desember 2013 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Postadresse:
Postboks 806 Sentrum
0104 Oslo

Besøksadresse:
Skippergt. 33
www.vardens.no

Telefon: 24 14 12 00
Telefax: 22 42 67 72
Bankgiro: 8200 01 64840

Foretaksregisteret NO 930 462 551 MVA
e-post: vardens.revisjonskontor@vardens.no



VARDENS
REVISJONSKONTOR

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift samt forslaget til anvendelse av årets overskudd 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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Vi vil presisere at vi ikke har revidert oppstillingen over budsjett for 2014 og 2013.

Oslo, den 12. mars 2014

VARDENS REVISJONSKONTOR AS

Per- Arne Auster

Statsautorisert revisor