



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 399 492
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SCHULTZEHAUGEN VEL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 490 080	3 302 703
Sum inntekter		4 490 080	3 302 703
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 301 564	3 136 008
Sum kostnader		3 370 024	3 204 468
Driftsresultat		1 120 057	98 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		408 025	29 563
Sum finansinntekter		408 025	29 563
Annen finanskostnad		758	4 831
Sum finanskostnader		758	4 831
Netto finans		407 267	24 732
Ordinært resultat før skattekostnad		1 527 324	122 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 527 324	122 967
Årsresultat		1 527 324	122 967
Totalresultat		1 527 324	122 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 527 324	122 967
Sum overføringer og disponeringer		1 527 324	122 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 791	1 134
Andre fordringer		14 123	12 004
Sum fordringer		36 914	13 138
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 260 906	1 562 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 260 906	1 562 703
Sum omløpsmidler		3 297 820	1 575 841
SUM EIENDELER		3 297 820	1 575 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 582 724	1 055 400
Sum opptjent egenkapital		2 582 724	1 055 400
Sum egenkapital		2 582 724	1 055 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		715 096	520 442
Sum kortsiktig gjeld		715 096	520 442
Sum gjeld		715 096	520 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 297 820	1 575 841



Til seksjonseierne i Schultzehaugen Vel

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Schultzehaugen Vel det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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 Schultzehaugen Vel
avholdes mandag 9.5.2016 kl. 19.00 på Arkitektur- og designhøyskolen
(Maridalsveien 29)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er registrert ett forslag i år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Presentasjon av 5 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av styreleder for 1 år

Oslo, 18.4.2016

Styret i Schultzehaugen Vel

Johan Lothe /s/ Håkon Øverås /s/ Lars Eirik Eide /s/

Berit Anna Hanssen /s/ Morten Longum /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Lothe	Sørgårdsbråtan 2
Styremedlem	Håkon Øverås	Maridalsveien 33 B
Styremedlem	Lars Eirik Eide	Maridalsvn 33 D
Styremedlem	Berit Anna Hanssen	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Morten Longum	Dunkers Gt 4 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Vellet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

I tillegg har en representant fra Schultzehaugen Garasjesameie anledning til å møte i styremøtene. Representanten fra garasjesameiet har møterett, men ikke stemmerett.

Generelle opplysninger om Schultzehaugen Vel

Vellet eies av seksjonseierne av sameiene Schultzehaugen 1, Edens Hage (tidligere Sameie 2), Sameie 3 (tomannsboligen), Sameie 4 (hjørnegården med TAG Arkitekter) og Sameie 5.

Eiendommen er fellesareal for sameiene og består av hage, vei og øvrige fellesområder.

Schultzehaugen Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887399492, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med gårdsnummer 218 og bruksnummer 116.

Hagen er en gammel frukthage fra slutten av 1800-tallet og store deler av eiendommen er fredet.

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.

Schultzehaugen Vel 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.

Vellets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets årsberetning 2015

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 4 styremøter. I tillegg holder styret jevnlig kontakt med hverandre på telefon og e-post. Det er godt samarbeidsklima og det er enighet om sakene som behandles

Det er fire menn og en kvinne i styret og oppfordrer derfor flere kvinner til å stille til valg.

De viktigste sakene har vært:

Nøkkelsystemet

Vellet har ansvar for låser og porter med inngang til fellesområdene. Vi opplever bedre drift av porter og låser i året som har gått. Det er mye service og det medfører høyere kostnader. Vi er fortsatt ikke fornøyd med servicenivået til Kaba Undall

Haven

Plenen ser bedre ut enn på lenge. Ugressbehandling og gjødsling har ført frem. Det ble lagt flere brostein på sykkelparkeringen ved flaggstangen. Vi fikk flere sykkelparkeringsplasser. Det ble vurdert å legge brostein ned til lekeplassen. I stedet er det lagt på grus på denne

Sameie 1 har fått to nye krukker foran inngangen. Den som var til overs ble flyttet ned foran garasjen.

Vi har fortsatt med å klippe busker utenfor gjerdet. Vaktmester fjerner kontinuerlig søppel. Til tross for dette er det fortsatt personer som har unødig opphold i skråningen

ANDRE SAKER

Kjøreporten mot Hauchs gate er nå delt i to slik at det skal bli lettere for barnefamilier å komme ut med sykkel. Porten bråker fortsatt noe. Det jobbes med å utbedre dette.

Vi har hatt landskapsarkitekt som har tegnet forslag til utbedring av hjørnet ved Sameie 1 og beplantning foran sameie 5. Målet er å få dekket over/fjernet armeringsjernet på området. Vi lyktes til slutt med å finne frem til Multiconsult som har vektberegnet massene over garasjen. Dette er avsluttet. Nytt forslag har kommet og det er satt av penger i årets budsjett til en endelig oppgradering av dette området.

SØPPELROMMET

I sommer ble rommet og boden ut mot Maridalsveien ryddet og malt. Det er planer om å ta gulvet også samt tilsvarende i avfallsrommet mot Hauchs gate.

Brannvarsling

Anlegget er gammelt og det er vanskelig å skaffe deler til dette. De sameiene som fortsatt benytter systemer er orientert om at oppgradering bør vurderes og bekostes av rettmessige brukere. Vellet har tatt på seg ansvar for vedlikeholdsavtale med Schneider Electric. Sameie 1 har nå installert eget anlegg og vellets anlegg blir antagelig stengt i 2016

Varslingsrutiner ved ulykke

Ved brann, strømbrudd eller lignende hendelser har vellet utarbeidet varslingsrutiner i forhold til dette. Hver styreleder er orientert om dette.



Juletretenning

Det er en fin tradisjon med felles juletretenning. Vi har fast plass for treet, med nedgravd holder for treet og fast stikkontakt rett ved. Vi hadde nok et vellykket arrangement med juletretenning, sang og pepperkaker. Presanger til de minste

Dugnad

Det er avholdt to dugnader. Vi har god tone og et godt miljø. Anbefaler flere å stille ☺ I forbindelse med dugnadene setter vi ut avfallscontainere til fri benyttelse for alle beboere. Etter julehøytiden settes det også ut en container

Fjernvarme

Det er fortsatt ulik fordeling av selve varmen til de forskjellige boenhetene. Fjernvarmeanlegget holder ikke dagens standard og styret brukte siste halvår til å vurdere ulike tiltak for å sikre driften av anlegget. Anlegget ble oppgradert med nye sirkulasjonspumper og bedre isolasjon av rør. Vi har tegnet serviceavtale med firma Inva og det blir nå utført vedlikehold før oppstart for vinteren. Etter en nøye vurdering bestemte styret seg for å utføre en innregulering av anlegget som burde vært gjort ved overlevering. Dette utføres i disse dager.

Renovasjon

Minner om søppelsortering og mulighet for å kvitte seg med tekstiler og glass rett utenfor kjøreporten til Maridalsveien 33m. Se for øvrig nettsidene våre under renovasjon for nærmere opplysninger om annet avfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 4.490.080. Dette er ca. kr 1.187.080 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, herunder tilbakebetaling av for mye innbetalt vann- og avløpsgebyr for perioden 2006-2012. Utover dette har vellet også fakturert garasjesameiet 12 % av vellets totale strømkostnader i 2014, etter egen avtale med styret i garasjesameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3.370.024. Dette er ca. kr 345.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak for Drift/vedlikehold utvendig anlegg på kr. 600.000. Det var satt av midler til oppgradering av hjørnet mellom sameie 1 og sameie 5. Disse er overført 2016 til. På den annen side trekker VVS kostnader opp, med ca kr. 140.000 mer enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 1.527.324 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til vellets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 er kr 2.583.000, en økning på vel kr. 1.500.000 fra foregående år. Dette utgjør ca. 57 % av vellets samlede inntekter, og må ansees som særst solid.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.600.000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak fjernvarmeanlegg, oppgradering av området med armeringsjern, og eventuelt kostnader til lekeplass. Vellet har god økonomi og det vurderes å bygge nytt gjerde rundt haven. Lekeplass må sees i sammenheng med dette

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe lavere energikostnader enn for 2015.

Kommune avgifter

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.4.2016

Styret i Schultzehaugen Vel

Johan Lothe /s/ Håkon Øverås /s/ Lars Eirik Eide /s/

Berit Anna Hanssen /s/ Morten Longum /s/



Til sameiermøtet i Schultzehaugen Vel

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Schultzehaugen Vel, som viser et overskudd på kr 1 527 324. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers 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 regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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



Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

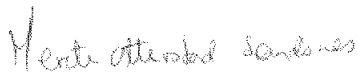
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2016

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 262 188	3 264 588	3 265 000	3 262 000
Andre inntekter	3	1 227 892	38 115	38 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 490 080	3 302 703	3 303 000	3 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 525	-6 761	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-27 545	-26 680	-28 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-76 481	-48 056	-48 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-735 909	-682 420	-1 180 000	-1 600 000
Forsikringer		-2 953	-3 305	-4 000	-3 000
Kommunale avgifter	9	-1 137 987	-913 450	-1 049 000	-1 104 000
Energi/fyring	10	-1 109 671	-1 176 375	-1 050 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-201 494	-278 962	-280 000	-454 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 370 024	-3 204 468	-3 715 000	-3 945 000
DRIFTSRESULTAT		1 120 057	98 235	-412 000	-1 113 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	408 025	29 563	0	10 000
Finanskostnader	13	-758	-4 831	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		407 267	24 732	0	10 000
ÅRSRESULTAT		1 527 324	122 967	-412 000	-1 103 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 527 324	122 967		



11

Schultzehaugen Vel

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 055	509
Kundefordringer		22 791	1 134
Kortsiktige fordringer	14	13 068	11 495
Driftskonto OBOS-banken		435 256	456 663
Sparekonto OBOS-banken		2 825 650	1 106 040
SUM OMLØPSMIDLER		3 297 820	1 575 841
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 297 820	1 575 841
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 582 724	1 055 400
SUM EGENKAPITAL		2 582 724	1 055 400
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		715 096	520 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		715 096	520 442
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 297 820	1 575 841
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.4.2016,

STYRET I SCHULTZEHAUGEN VEL

Håkon Øverås /s/

Johan Lothe /s/

Lars Eirik Eide /s/

Berit Anna Hanssen /s/

Morten Longum /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Brensel	1 197 600
Felleskostnader	2 064 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 262 188

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel strømkostnader s. 5529 Schultzehaugen Garasjesameie	28 844
Tilbakebetaling av for mye innbetalt vann- og avløpsgebyr 2006-2012	1 199 048
SUM ANDRE INNTEKTER	1 227 892

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 949
Tag arkitekter AS	-40 688
Multiconsult ASA	-21 844
SUM KONSULENTHONORAR	-76 481

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 405
Drift/vedlikehold VVS	-148 785
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-465 988
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 172
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 560
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 909

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

Vann- og avløpsavgift	-694 849
Renovasjonsavgift	-443 138
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 137 987

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-240 364
Fjernvarme	-869 306
SUM ENERGI / FYRING	-1 109 671

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 764
Lyspærer og sikringer	-2 936
Vaktmestertjenester	-85 537
Renhold ved firmaer	-12 245
Snørydding/gressklipping	-52 349
Trykksaker	-3 994
Andre kontorkostnader	-7 537
Porto	-11 036
Bankgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-2 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 494

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 194
Renter av for mye innbetalt vann- og avløpsgebyr 2006-2012	386 182
SUM FINANSINNTEKTER	408 025

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-758
SUM FINANSKOSTNADER	-758

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

S. 5529 Schultzehaugen Garasjesameie, fakturert i 2016	6 053
Feilutbetalt aga, vil bli refundert i 2016	543
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	6 472
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 068



5. INNKOMMET FORSLAG

Det har innkommet forslag fra Mats Bostrøm

- Vedtektenes punkt 1.3
- Ordensregel § 9

Forslag:

Begge punktene fjernes fra vedtekter og ordensregler.

Nevnte seksjonseier mener at flere bryter reglene og at det ikke finnes noen konsekvenser for de som bryter reglene.

Styret støtter ikke forslaget

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- C) Presentasjon av 5 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av styreleder for 1 år



ORIENTERING OM VELLETS DRIFT

Styret

Vellet ledes av et styre. Styrene i eierseksjonssameiene velger i sin midte hver sin representant til vellets styre. Styrets leder velges blant representantene på årsmøtet.

Vaktmestertjeneste

Espen Lie Eiendomsservice ivaretar vaktmesteroppgaver, mens Hagespesialisten AS ivaretar klipp av plen og stell av planter. OBOS Eiendomsdrift ivaretar snørydding og strøing.

Parkering

Eierseksjonssameiene har totalt 70 plasser i Schultzehaugen Garasjesameie. Garasjeplassene følger de enkelte seksjonene ved salg, og kan kun overdras til seksjonseier i ett av sameiene som er tilknyttet vellet.

Nøkler

Elektroniske nøkler til oppgang og leiligheter bestilles via Jan Edvin Blomkvist i OBOS Eiendomsforvaltning AS, jan.edvin.blomkvist@obos.no.

Forsikring

Vellet har tegnet styreansvarsforsikring i If Skadeforsikring med polisenummer 565779.

Brannvarslingsanlegg

Styret har tegnet vedlikeholdsavtale med Schneider Electric.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i vellets regi.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Vellet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameienes fellesanlegg.

Fjernvarme

Vellet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Disse ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Schultzehaugen Vel.

§ 1. Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro på eiendommen etter kl 23.00.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner og lignende må ikke henses på områder som er beregnet på alminnelig ferdsel. Sykler skal plasseres på områder med sykkelstativ.

§ 4. Avfallshåndtering

Etter bruk av fellesarealene skal søppel, tomflasker, sigarettneiper, korker og lignende fjernes. Engangsgriller skal behandles på forsvarlig måte etter bruk.

§ 5. Grilling

Engangsgriller kan kun benyttes på flislagt grillplass nederst i hagen. Engangsgriller må ikke settes direkte på gresset, da dette ødelegger plenen. Ved grilling skal grillen holdes under oppsikt! Engangsgriller kastes i egen brannsikker avfallskasse ved grillplassen.

§ 6. Dyr

Dyr må ikke medbringes på gressplenene før de først er luftet. Dette for å redusere mulighetene for at de gjør fra seg i gresset. Dersom dyret likevel gjør fra seg, har vedkommende som er i følge med dyret plikt til å ta opp dyrets ekskrementer. Hunder skal holdes i bånd og under oppsikt til enhver tid.

§ 7. Beplantning

Ingen må plante blomster, busker, trær eller lignende på fellesområdene uten samtykke fra styret eller sameiermøtet.

§ 8. Utstyr og apparater

Utsetting av nytt utstyr og nye apparater må godkjennes av styret. Eksisterende utstyr/apparater må ikke flyttes uten styrets eller sameiermøtes godkjenning.

§ 9. Kjøring og parkering på fellesområdene

Kjøring på fellesområdene er ikke lov, jf. vedtektenes pkt. 1.3. Følgelig er det heller ikke lov å parkere på sameiets område. Overtredelse kan medføre at kjøretøyet fjernes for eiers regning og risiko og/eller bøter.



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN VEL**

Vedtatt på stiftelsesmøte 09.12.2003.

Endret på sameiermøte 16.06.2004, 10.05.05 og 29.04.2013

1. Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sameiet Schultzehaugen Vel er seksjonseierne i følgende eiendommer

Sameiet Schultzehaugen 1, gnr 218, bnr 230, seksjonsnr 1-63
Sameiet Schultzehaugen 2, gnr 218, bnr 231, seksjonsnr 1-9
Sameiet Schultzehaugen 3, gnr 218, bnr 232, seksjonsnr 1-2
Sameiet Schultzehaugen 4, gnr 218, bnr 229, seksjonsnr 1-5
Sameiet Schultzehaugen 5, gnr 218, bnr 228, seksjonsnr 1-129

Seksjonseierne benevnes heretter "sameiere". Hvert av sameierne har ved kjøp av sin seksjon ervervet 1/207 av gnr 218, bnr 116 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Sameierne er sameiere i Eiendommen.

Eiendommen er fellesareal for sameierne og består av hage, vei og øvrige fellesområder.

Sameierne har rett og pliktig til medlemskap i vellet.

1.2 Formålet med disse vedtekter er følgende:

- å sikre at Eiendommens samlede uteareal blir vedlikeholdt, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for sameierne hensiktsmessig måte.
- å regulere bruk, drift, vedlikehold av Eiendommen samt forholdet til sameierne
- å regulere fellesfunksjoner for eierseksjonssameiene nevnt i pkt 1.1 og forholdet til disse eierseksjonssameiene.
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen fordeles på sameierne gjennom sameiene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- å sikre alle medlemmer medbestemmelse over Eiendommen.
- å etablere en hensiktsmessig organisasjon for ivaretagelsen av de formål som er nevnt i punktene over.

1.3 Sameiernes bruk av Eiendommen:

- Sameierne, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke Eiendommens uteareal. Sameierne kan bruke hagen til fritids- og rekreasjonsområde. Området kan ikke benyttes til andre formål.
- Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet.
- Sameierne har ikke rett til å kjøre med bil eller andre motorkjøretøy på veien over Eiendommen, såfremt det ikke er gitt tinglyst adkomstrett om dette.
- Sameierne plikter ved bruken av eiendommen å følge vellets vedtekter, de ordensregler som eventuelt vedtas for vellet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.
- Vellet kan fastsette nærmere ordensregler.
- Sameierne plikter å respektere de heftelser som ligger til Eiendommen, og som fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

2. Vellets oppgaver

- 2.1. Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av Eiendommen, slik som stell av hagen, vedlikehold av vei samt brøyte/strø slik at veien er godt fremkommelig vinterstid etc. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med disse oppgaver.
- 2.2. Vellet skal på vegne av sameierne forvalte og drifte renovasjon for alle sameierne. Vellet kan være kontraktspart med leverandør av fjernvarme.
- 2.3. Vellet fordeler kostnadene iht. pkt 5.1 og 5.2.
- 2.4. Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for Eiendommen.

3. Årsmøtet

- 3.1. Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for sameierne og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt sameierne senest 1. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 3.2. Møte- og stemmeberettigede er alle sameierne. Sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.



- 3.3. Årsmøtet velger en møteleder og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til møteleder er valgt. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne, evt. via styret i det enkelte eierseksjonssameie.
- 3.4. Årsmøtets vedtak treffes ved alminnelig flertall, med mindre annet følger av pkt 6.
- 3.5. Årsmøtet behandler:
- * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Innkome forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av sameiernes bidrag
 - * Valg av styrets leder
 - * Valg av revisor (kun ved bytte av revisor)
 - * Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 3.6. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4. Styret

- 4.1. Vellet ledes av et styre. Styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1 velger i sin midte hver sin representant til vellets styre. Styresameierne samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år og kan gjenvelges. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til vellets styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder velges blant styresameierne av årsmøtet. Navn på styrets øvrige medlemmer skal fremkomme av årsmøteprotokollen. Styret i Schultzehaugen Garasjelag har rett til å utpeke en representant som har møterett og talerett på vellets styremøter.
- 4.2. Styret har den daglige forvaltning av vellet og skal iversette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4. Styret holder møte når minst 10 % av styresameierne krever det.
- 4.5. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende styremedlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for



styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

- 4.6. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.7. Styret skal påse at Eiendommen blir brukt i samsvar med formålet jf pkt 1.2, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.
- 4.8. Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder den daglige drift, i fellesskap forplikte vellet ved sine underskrifter.

5. Fordeling av utgifter

- 5.1 Vellets utgifter fordeles mellom de eierseksjonssameiene som er nevnt i pkt 1.1. I andre tilfeller enn det som er nevnt i pkt 5.2, skjer fordelingen forholdsmessig etter eierseksjonssameienes samlede areal iht følgende fordeling:
Sameie Schultzehaugen 1: 3 966,7
Sameie Schultzehaugen 2: 728,3
Sameie Schultzehaugen 3: 238,2
Sameie Schultzehaugen 4: 716,5
Sameie Schultzehaugen 5: 6 694,8

Eierseksjonssameiene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på sine egne seksjonseiere, dvs. vellets medlemmer.

- 5.2 Eierseksjonssameiene betaler forskuddsvis et å konto beløp til dekning av fjernvarme. Beløpet fastsettes av styret i vellet. Avregning av faktisk forbruk foretas en gang per år eller så ofte det er påkrevd, etter avlesning av målere hos eierseksjonssameiene.
- 5.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold

6. Avgjørelser som krever kvalifisert flertall eller enstemmighet ved årsmøtet

- 6.1. Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for vedtaket.
- 6.2. Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 2/3 av de avgitte stemmer.
- 6.3. Avvikling av vellet, endringer i kostnadsfordelingen sameierne i mellom jr. pkt. 5.1 eller pkt 5.2, vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i



Eiendommens bruk krever enstemmighet. Det samme gjelder vedtektsendringer som tar sikte på slike forhold.

7. Kameraovervåking

Kameraovervåking av vellets område kan tillates, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til området, og for å motvirke straffbare handlinger, slik som hæverk, tyveri og vold på vellets områder.