



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 848 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STEENSTRUPSSGATE 17
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	486 649	486 839
Sum inntekter		486 649	486 839
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 410	22 818
Annen driftskostnad	„„„„„	686 957	388 991
Sum kostnader		698 366	411 810
Driftsresultat		-211 717	75 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 036	9 399
Sum finansinntekter		9 036	9 399
Annen finanskostnad		37 434	39 426
Sum finanskostnader		37 434	39 426
Netto finans		-28 398	-30 027
Ordinært resultat før skattekostnad		-240 115	45 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-240 115	45 002
Årsresultat		-240 115	45 002
Totalresultat		-240 116	45 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-240 115	45 002
Sum overføringer og disponeringer		-240 115	45 002



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		3 062	10 996
Sum fordringer		3 062	10 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 393	452 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 393	452 861
Sum omløpsmidler		433 455	463 857
SUM EIENDELER		433 455	463 857

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		522 684	282 569
Sum opptjent egenkapital		-522 684	-282 569
Sum egenkapital		-522 684	-282 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655 128	702 732
Sum annen langsiktig gjeld		655 128	702 732
Sum langsiktig gjeld		655 128	702 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 928	26 545
Skyldige offentlige avgifter			8 298
Annen kortsiktig gjeld	„	10 083	8 850
Sum kortsiktig gjeld		301 011	43 694
Sum gjeld		956 139	746 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 455	463 857



Til seksjonseierne i Steenstrupsgate 17 S/E

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 Steenstrupsgate 17 S/E 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 Steenstrupsgate 17 S/E
avholdes mandag 13. april 2015 kl. 19.00 i Seilduksgata 4, 0554 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskiftning av vinduer
- Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo 19.03.2015
Styret i Steenstrupsgate 17 S/E

Serge Mcglade-Grando /s/

Hilde Elise Helgesen /s/

Björg Rusånes /s/

Pål Suseg /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Serge Mcglade-Grando	2014 – 2015
Styremedlem	Hilde Elise Helgesen	2014 – 2015
Styremedlem	Björg Rusånes	2014 – 2015
Styremedlem	Pål Suseg	2014 – 2015

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

Generelle opplysninger om Steenstrupsgate 17 S/E

Sameiet består av 18 seksjoner.

Steenstrupsgate 17 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884848342, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Steenstrups Gate 17

Gårds- og bruksnummer:

228 407

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet 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 arbeid

Vi har hatt 10 styremøter og ellers mye telefon- og mailkorrespondanse. Styret har jobbet med og gjennomført følgende i løpet av året:

- Ferdigstillelse av fire balkonger
- Vedlikehold av bygget
- Utbedret sår og sprekker nederst på fasade mot Grünerstubben og Steenstrups gate
- Muret igjen kjellervinduer og satt inn ventiler
- Kappet av gjerdet i bakgården som stod imot muren og lagde sår
- Tak over B-inngangen og utbedring av tak over A-inngangen
- Utbedring av avløpskummen i bakgården
- Reparert ytterporten, både lås og åpningsmekanismen
- Universallås på dørene til tavlerommet og felles vaskerom/bod
- Ny lås på inngangsdøren til oppgang B
- Videre planlegging av tiltak i forbindelse med tilstandsrapporten
- Ansatt ny vaktmester og vaskeansvarlig i sameiet
- Kontrollert at anbefalte tiltak er gjennomført i bodene for å få bukt med muggsopp i kjelleren
- Behandlet diverse klager på leietakere og beboere
- 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015
- Kjøpt oppslagstavle og dørmatter
- Skaffet nye nøkler
- Avholdt dugnad
- Tømming av sotluker
- Fjernet tagging
- Beplanting i bakgården



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 486 649.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr -698 366.

Dette er kr 310 556 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til murerarbeider og reparasjon av sokkel samt bytte av nedløpsrør og oppretting av kum i bakgård.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -240 115 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

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. 31.12.2014 er **kr 132 444**.

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 budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt til kr 89 254. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steenstrupsgate 17 S/E.

Lån

Steenstrupsgate 17 S/E har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 19.03.2015
Styret i Steenstrupsgate 17 S/E

Serge Mcglade-Grando /s/ Hilde Elise Helgesen /s/

Bjørg Rusånes /s/ Pål Suseg /s/



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

Akerkedamsveien 45
Postboks 1204 Vikta
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Steenstrupsgate 17

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Steenstrupsgate 17, som viser et underskudd på kr 240 115. 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.



side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Steenstrupsgate 17 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.

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 dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

**STEENSTRUPSGATE 17 S/E****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	486 648	486 648	486 648	535 000
Andre inntekter	3	1	191	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		486 649	486 839	486 648	535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-2 819	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-19 999	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 743	-5 291	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-65 878	-63 648	-67 000	-68 500
Konsulenthonorar	7	-19 190	-2 844	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-324 627	-41 456	-51 000	-45 000
Forsikringer		-84 252	-79 226	-84 000	-91 000
Kommunale avgifter	9	-100 902	-96 035	-75 600	-119 000
Energi/fyring		-17 765	-20 165	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-34 247	-43 598	-35 000	-35 500
Andre driftskostnader	10	-34 354	-36 728	-44 300	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-698 366	-411 810	-387 810	-440 910
DRIFTSRESULTAT		-211 717	75 029	98 838	94 090
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 036	9 399	0	0
Finanskostnader	12	-37 434	-39 426	-37 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-28 398	-30 027	-37 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		-240 115	45 002	61 838	59 090
Overføringer:					
Udekket tap		240 115			
Reduksjon udekket tap			45 002		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 062	10 996
Driftskonto i OBOS-banken		71 674	182 453
Sparekonto i OBOS-banken		358 719	270 408
SUM OMLØPSMIDLER		433 455	463 857
SUM EIENDELER		433 455	463 857
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-522 684	-282 569
SUM EGENKAPITAL		-522 684	-282 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	655 128	702 732
SUM LANGSIKTIG GJELD		655 128	702 732
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 193	5 454
Leverandørgjeld		290 928	26 545
Skyldig til offentlige myndigheter		0	8 298
Påløpte renter		190	208
Annen kortsiktig gjeld	15	2 700	3 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		301 011	43 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 455	463 857
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 19.03.2015
Styret i Steenstrupsgate 17 S/E

Serge Mcglade-Grando /s/ Hilde Elise Helgesen /s/

Björg Rusånes /s/ Pål Suseg /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	486 648
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	486 648

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontra	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 743.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 190
Andre konsulenthonorarer	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-19 190

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 003
Drift/vedlikehold elektro	-5 299
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 627

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 419
Feieavgift	-3 434
Renovasjonsavgift	-39 049
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-100 902

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 991
Driftsmateriell	-496
Lyspærer og sikringer	-349
Vaktmestertjenester	-15 968
Renhold ved firmaer	-8 100
Andre fremmede tjenester (HMS)	-2 664
Trykksaker	-787
Porto	-1 317
Reisekostnader	-140
Banktgebyr	-1 542
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 354

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	444
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
SUM FINANSINNTEKTER	9 036

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter	-36 743
OBOS-banken, gebyr	-600
Andre rentekostnader	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-37 434

NOTE: 13**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: 14**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 2005	-140 000
Nedbetalt tidligere	-562 732
Nedbetalt i år	47 604
	-655 128
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-655 128

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Vaktmester/renhold desember.	-2 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 700



FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A) Utskiftning av vinduer

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan utarbeidet 05.01.2014 av takst- og eiendomsøkonom Gunnar Halvorsen synliggjør behovet for å skifte vinduer (alternativt behandle de eksisterende). Styret ser det som hensiktsmessig å skifte vinduene og ønsker fullmakt fra årsmøtet til å innhente tilbud for arbeidene.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud for å skifte vinduer på ytre fasade på vegne av alle sameiere i henhold til oppussingsplanen for 2015.



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.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med MAR Invest.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med MAR Invest om renhold av sameiets fellesarealer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565699.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014		
2009	Utbedret vannskade	Vannskade i kjeller som er fulgt opp og utbedret.
2009	Kontroll av brannvarslingsanlegg	Gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegg både av firma som installerete anlegget og fra brannvesenet som hadde full kontroll av bygningen.
2004	Brannsikring	Brannvarslingssystem, brannsikring i kjeller og oppganger samt utskiftning til brannsikre inngangsdører og vinduer.
2004	Oppussing av fasade mot gårdsrom	Pussreparasjoner og maling av fasade og vinduer.
2004	Oppgradering av kjeller	Rive eksisterende boder og bygge nytt. Fuktsikring og ventilering.
2004	Taket	Utbedre eksisterende tak.
2004	Soppinspeksjon av kjeller og loft	
1999	Fasade mot vei oppusset	