

Til seksjonseierne i Sameiet Schultzehaugen 5

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 Schultzehaugen 5 Sameiet 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.

Meld din interesse for å delta i styret!

Sameiet er helt avhengig av innsats og engasjement fra seksjonseiere, og det er viktig å opprettholde kontinuitet i verving av styremedlemmer. Å sitte i styret gir deg anledning til å ta del i viktige avgjørelser rundt driften og forvaltningen av Sameiet Schultzehaugen 5.

Hva er så styrets oppgaver? Styret skal

- lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- treffe vedtak i alle saker som er underlagt styrets mandat.
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnadene.
- anvise fakturaer til behandling.
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
- behandle klagesaker.
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og behov.
- føre protokoll fra styremøter.

Synes du dette kunne vært interessant? Styret ber alle interesserte i å møte opp på årsmøtet og melde sin interesse der.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Schultzehaugen 5 avholdes torsdag 19. mars 2015
kl. 18:00 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 2014 (side 3)

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014 (side 8)

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG (Side 13)

- A) Oppgradering av inngangspartiene i L og M

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av representant til Schultzehaugen Vel

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT (Side 14)

Styrets arbeid.

Oslo 24.02.2015

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Åshild Herredsvela /s/

Åsa Maria E. Johansson /s/

Johan Lothe /s/ Dag H. Jensen /s/ for Odd M. Degnæs Odd Michael Stavnes /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åshild Herredsvela	Maridalsveien 33 M	2014-2015
Styremedlem	Odd Morten Degnæs	Maridalsveien 33 L	2014-2016
Styremedlem	Åsa Maria Elisabet Johansson	Maridalsveien 33 M	2013-2015
Styremedlem	Johan Lothe	Sørgårdsbråtan 2	2014-2016
Styremedlem	Odd Michael Stavnes	Olefladagersgate 12 B	2013-2015
Varamedlem	Øystein Hasnes	Maridalsveien 33 H	2014-2015
Varamedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsveien 33 M	2014-2015

Johan Lothe har i perioden fungert som sameiets representant i Schultzehaugen Vel.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har adresse Maridalsveien 33 G, H, J, K, L og M.

Sameiet har gårdsnummer 218 og bruksnummer 228.

Sameiet er en del av Schultzehaugen Vel. Andre medlemmer i vellet er Schultzehaugen Edens Hage, Schultzehaugen Sameie 1, Scultzehaugen Sameie 4 og en tomannsbolig. Schultzehaugen Vel administrerer fjernvarme og felles strøm for samtlige sameier. I tillegg administrerer vellet driften av felles hage. Det er felles nøkkelsystem for alle sameiene, og vellet er ansvarlig for drift og vedlikehold på låser/dører på fellesareal.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte, og har således ikke et arbeidsmiljø å kommentere.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 4 500 076. Dette er helt i samsvar med budsjett, med kun kr 4 i avvik grunnet korrigerende av reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 751 415.

Dette er ca. kr 150 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold: Det er i hovedsak maling av oppgang på kr 115 000 og ekstraordinære utgifter på heisen som har ført til avviket. Heisen sto i flere dager på slutten av året, og en av regningene var på hele kr 103 000.
- Energi/fyring: Sameiet har refundert fyringsutgiftene til en seksjonseier etter brøk, for 2012, 2013 og 2014. Refusjonen er forankret i styrevedtak fra oktober 2014. Seksjonseieren har i denne perioden ikke hatt varme i sin seksjon, og sameiet har hittil ikke klart å avdekke årsaken til manglende varme i seksjonen.
- Konsulentonorar: Styret har i mindre grad enn tidligere benyttet seg av konsulenttjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning.
- Kostnader sameie: Sameiet betaler et fast månedlig beløp til Schultzehaugen Vel, men avregning for 2014 er godskrevet sameiet.

Resultat

Årets resultat på kr 765 238 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 184 227, og utgjør ca. tre måneders totale inntekter. Dette er i samsvar med anbefalingene for hvor stor arbeidskapital et sameie av denne størrelsen bør ha, og økonomien i sameiet anses som god.

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

Sameiet betaler kommunale avgifter via «Kostnader sameie», Schultzehaugen Vel. Til orientering vil vann- og avløpsavgiften øke med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene til sameiet er ikke budsjettet, da kostnadene er bakt inn i felleskostnadene sameiet betaler til vellet. Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vellet budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien forfaller til betaling først i april. Det er tatt høyde for en økning i forsikringspremien på 7-8 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

Lån

Sameiet har ett annuitetslån i OBOS, med flytende rente på 5,3% (pr. februar 2015). Etter betalingsplanen skal lånet være ferdig nedbetalt i desember i 2016.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 24.02.2015

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Åshild Herredsvela /s/

Åsa Maria E. Johansson /s/

Johan Lothe /s/ Dag H. Jensen /s/ for Odd M. Degnæs Odd Michael Stavnes /s/

Til sameiermøtet i Sameiet Schultzehaugen 5

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schultzehaugen 5, som viser et overskudd på kr 765 238. 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 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 Sameiet Schultzehaugen 5 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

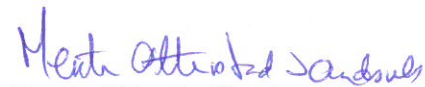
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 3. mars 2015

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 500 072	4 500 072	4 500 000	4 725 000
Andre inntekter	3	4	-215	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 500 076	4 499 857	4 500 000	4 725 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 099	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 630	-10 184	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 413	-144 355	-149 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-50 496	-103 405	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-553 570	-720 228	-363 000	-462 000
Forsikringer		-283 878	-270 801	-284 000	-304 000
Kostnader sameie		-1 714 780	-800 664	-1 768 000	-1 768 000
Energi/Fyring		-47 250	-796 955	0	0
Kabel-/TV-anlegg		-386 227	-379 392	-392 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-440 073	-474 944	-448 000	-463 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 751 415	-3 815 028	-3 599 000	-3 728 000
DRIFTSRESULTAT		748 661	684 829	901 000	997 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	39 604	41 283	10 000	15 000
Finanskostnader	11	-23 027	-59 308	-43 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 577	-18 025	-33 000	2 000
ÅRSRESULTAT		765 238	666 804	868 000	999 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		765 238	666 804		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	572 376	505 687
SUM ANLEGGSMIDLER		572 376	505 687
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 789	22 237
Kortsiktige fordringer	12	289 014	433 486
Driftskonto i OBOS-banken		121 918	455 131
Sparekonto i OBOS-banken		923 134	752 249
SUM OMLØPSMIDLER		1 346 855	1 663 103
SUM EIENDELER		1 919 231	2 168 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 466 721	701 483
SUM EGENKAPITAL		1 466 721	701 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	289 882	423 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		289 882	423 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 205	173 992
Leverandørgjeld		59 967	869 114
Påløpte renter		84	125
Annen kortsiktig gjeld	14	372	535
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 628	1 043 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 919 231	2 168 790
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	520 441	516 887

Oslo, 24.02.2015

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

*Ashild Herredsvela /s/**Åsa Maria E. Johansson /s/**Johan Lothe /s/**Dag H. Jensen /s/ for Odd M. Degnæs**Odd Michael Stavnes /s/*

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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**

Lokaler	173 136
Felleskostnader	4 326 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 500 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	4
SUM ANDRE INNETEKTER	4

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 099
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 099

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 20 933, jf. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 630.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 378
Detektor VVS AS	-8 118
SUM KONSULENTHONORAR	-50 496

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 824
Drift/vedlikehold VVS	-66 965
Drift/vedlikehold elektro	-47 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-253 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 423
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-553 570

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-11 693
Lyspærer og sikringer	-5 299
Vaktmestertjenester	-156 529
Renhold ved firmaer	-213 746
Andre fremmede tjenester	-5 670
Kontor- og datarekvisita	-138
Trykksaker	-2 292
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 933
Andre kontorkostnader	-140
Telefon, annet	-10 605
Porto	-10 284
Bank- og kortgebyr	-2 467
Konstaterte tap	-277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-440 073

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 009
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 677
Andel renter i Schultzehaugen Vel	16 033
SUM FINANSINNTEKTER	39 604

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-19 539
Termingebyrer lån i OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-268
Andel renter i Schultzehaugen Vel	-2 620
SUM FINANSKOSTNADER	-23 027

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nokas Alarm 1 kvartal -15 (betales og kostnadsføres i 2015)	2 446
OBOS Skadeforsikring premie (kostnadsføres 2015)	286 568
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	289 014

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2012	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	776 459
Nedbetalt i år	133 659
	-289 882
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-289 882

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Schultzehaugen Vel	-372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-372

NOTE: 15**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 54,23 % av s. 5528 Schultzehaugen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel og utgjør kr 520 441.

Selskapets andel i Schultzehaugen Vel vises som anleggsmidler under posten

andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Schultzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

INNKOMNE FORSLAG

A) Oppgradering av inngangspartiene i L og M

Forslaget er sendt inn av Tor Wold

Bakgrunn for forslaget

Vi bor i et gammelt kontor-/industribygg (Kirkens Bymisjon) som ble bygget om for ca. 12 år siden. Det er stor støy, støv og avgassforurensing fra biltrafikken i en av byens mest trafikkerte gater inn og ut av sentrum. Varme dager med stillestående luft stengt inne mellom to høyblokker gjør miljøet ubehagelig og antagelig helsefarlig. Solvarmen på fasaden mot Maridalsveien gjør temperaturen i leilighetene på denne siden uutholdelig. Det er en ytterlig belastning at ventilasjonsanlegget har lav kapasitet, slik at bygget innvendig i ganger og trapper har en temperatur på over 30 grader. Det er lite vi kan gjøre med disse ytre faktorer, men en oppgradering av inngangspartiene ville gi oss, beboerne og besøkende et møte med noe annet enn noe sterilt og uskjønt.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet anmoder styret å utarbeide og utføre en oppgradering av inngangspartiene. (I L er det nå to blomsterkrukker. Krukkene som i sin tid var plassert i M er fjernet. Disse var relativt enkle, og er nå plassert ved innkjøringen til garasjen).

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er hensiktsmessig å oppgradere inngangspartiet i inngang M så lenge det ikke foreligger videoovervåkning

Merknad til saksbehandlingen

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte 10/04-2014 avholdt 6 ordinære styremøter. Styret har i perioden behandlet en mangfold av saker. Det arbeides aktivt for å bevare et hyggelig bomiljø og styreleder er ansvarlig for HMS rutiner i sameiet. Det hersker full likestilling mellom kjønnene i styret og vi søker aktivt etter flere styremedlemmer.

I tillegg til daglige oppgaver er verdt å nevne:

Vedlikehold

Heisene preges av at de begynner å bli gamle og slitte. Det er stadig behov for reparasjoner for å holde dem i drift. Styret har i 2014 påbegynt en utredning av hvordan heisene kan bli mer driftssikre, og anbefaler at arbeidet med å diagnostisere problemene samt foreslå tiltak for å sikre god drift fortsetter neste periode.

Det er satt i gang et arbeid med å forbedre brannvarslingssystemene i sameiet. Sameiet har i 2014 inngått avtale med brannvesenet om direkte varsling ved brann. Systemet er imidlertid ikke operativt enda i påvente av endelig klarsignal fra brannvesenet. Styret planlegger brannøvelse når koplingen er på plass.

Ro og orden

Styret jobber aktivt med å opprettholde et rolig og godt bomiljø. I 2014 har alle henvendelser om overtredelse av ordensreglement blitt fulgt opp av styret med positivt resultat.

Det er et fortsatt tidvis et problem at søppel blir hensatt på feil sted. I søppelrommet skal søppel sortert i grønn/hvit/blå pose kastes, men papir skal kastes i papirsøppelrommet. Større ting skal kastes i kontainer som bestilles to ganger per år. Styret opprettholder ordningen med viderefakturering av kostnader til fjerning av søppel der seksjonseier kan identifiseres. Styret har hengt opp informasjon om søppelsortering i alle oppganger. Det finnes informasjon om behandling av søppel på Vellets hjemmeside, www.schultzehaugen.com.

Egen hjemmeside - www.maridalsveien33.no

Egen hjemmeside for Schultzehaugen 5 ble påbegynt høsten 2013. Denne har vært operativ i 2014 og det arbeides kontinuerlig med å legge inn relevant innhold som angår sameiet.

Rutiner for vedlikehold av postkasseskilt

Styret er fortsatt opptatt av at vi skal en ryddig og pen postkasseanretning. Siden det er en god del utskiftning av beboere er det en tendens til at postkassene merkes med ulike varianter av hjemmelagde lapper. Postkasseskilt dekkes av sameiet via fellesutgiftene og det er viktig at disse skiltene kommer raskt på plass. Styret har endret rutinene for dette slik at det skal bli lettere å ha oversikt over hvem som skal ha nye skilt. Info om rutiner finnes blant annet på vår hjemmeside.

Schultzehaugen Vel

Vellet har ansvar for fellesområdene ute, nøkkelsystemer, fjernvarme og energi. I regi av Vellet har vi deltatt på to dugnader og hatt felles juletretenning. Sameiet har et godt samarbeid med styret i Vellet.

Styret

Styret har postkasse i oppgang M, og kan kontaktes på e-post schultzehaugen5@styrerommet.no.

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.

Renhold og vaktmester

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold i fellesarealer: post@oslobygaardsdrift.no, telefon 951 59 298.

Den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet utføres i henhold til avtale med Espen Lie Eiendomsservice: lgrimsgard@me.com, telefon 909 87 525.

Parkering

En del eiere har kjøpt biloppstillingsplass i Schultzehaugen Garasjesameie. Biloppstillingsplassene kan kun overdras til eiere av seksjon i sameiene i Schultzehaugen. Dersom eier av seksjon selger leilighet og eier biloppstillingsplass, må biloppstillingsplassen avhendes sammen med boligseksjonen.

Nøkler/skilt

Nøkler og koding av nøkler (elektroniske med blått hode) bestilles av forvaltningskonsulent i OBOS Eiendomsforvaltning. Se informasjonstavle i oppgangen.

Skilt til postkasse bestilles av saksbehandler i OBOS Eiendomsforvaltning. Se informasjonstavle i oppgangen.

Skilt til tablåskilt/ringeklokke bestilles av styret. Se informasjonstavle i oppgangen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10032. 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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

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.