

## **Til seksjonseierne i Schultzehaugen 5 Sameiet**

### **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 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Schultzehaugen 5  
avholdes onsdag 20. april 2016 kl. 18.00  
Sted: 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

- A) Støy i fra radiatorrom og radiatorer i leilighet og i gangareal
- B) Håndheve nattesro kl. 23.00 – 07.00
- C) Låneopptak på inntil kr.3.000 000 i forbindelse med utskiftninger av to heiser.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 5.4.2016

Styret i Schultzehaugen 5 Sameiet

Åshild Herredsvela /s/      Odd Morten Degnæs /s/      Dag Henning Jensen /s/

Åsa Maria Elisabet Johansson /s/      Johan Lothe /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åshild Herredsvela	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Odd Morten Degnæs	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Åsa Maria Elisabet Johansson	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Johan Lothe	Sørgårdsbråtan 2
Varamedlem	Anne Marthe Serigstad	Maridalsvn 33 M

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 ansettelse.

### Generelle opplysninger om Schultzehaugen 5 Sameiet

Sameiet består av 129 seksjoner.

Schultzehaugen 5 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 33 G, H, J, K, L og M.

Sameiets matrikelnummer er gnr. 218 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

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.

Schultzehaugen 5 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

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte 19/04-2015 avholdt 8 ordinære styremøter. Styret har i perioden behandlet et 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.

Styrets løpende oppgaver er fakturabehandling, informasjon og kontakt med meglere, kjøpere og selgere, vedlikehold av postkasseskilt og ringeklokkeoversikt, drift av sameiets hjemmeside og assistanse til servicepersonell som skal utføre oppgaver i bygget. I tillegg har styret i inneværende periode spesielt arbeidet med disse sakene:

### 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 2015 videreført arbeidet med å få utredet hvordan heisene kan bli mer driftssikre, og har engasjert firmaet Heisconsult for å få kvalifiserte råd om utbedring av heisene. Firmaet råder sameiet til å bytte ut begge heisene og har innhentet tilbud fra 5 ulike mulige leverandører. Styret ber dette sameiermøte ta stilling til forslag om videre arbeid.

### Ro og orden

Styret jobber aktivt med å opprettholde et rolig og godt bomiljø. I perioden 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 tre ganger per år. Styret opprettholder vaktmesterkostnad ved hensetting av søppel. Styret har hengt opp informasjon om søppelsortering i alle oppganger. Det finnes informasjon om behandling av søppel på Velle's hjemmeside.

### Vannskade

Etter at feil i rørkonstruksjon ble avdekket i forbindelse med en vannskade i 2011, ble det gjort omfattende undersøkelser for å forsøke å avdekke om det er flere rør som er feilmontert. Undersøkelsene ga ikke grunnlag for at det ble skulle settes i gang større utbedringer. Skaden fra 2011 ble reparert, men trolig ikke godt nok da det oppstod ny lekkasje fra samme område høsten 2015. Denne skaden er nå utbedret.

### Kameraovervåking i inngangene

I tråd med forrige sameiermøtes vedtak har styret iverksatt installasjon av kameraovervåking i inngangspartiene for å forebygge hærverk og oppgradert inngangspartiet i M med investering av blomsterkasser.

### Husleieøkning

Styret vedtok å heve husleien med 5% fra 01.01.16. Styrets begrunnelse er at vi står foran større utgifter knyttet til utbedring av heisene og at det vil være viktig å utføre vedlikehold på fasader innen rimelig tid for å holde bygningsmassen i god stand. Styret er av den oppfatning at det er fornuftig at sameiet har god og forutsigbar økonomi og kan sørge for nødvendig vedlikehold uten tilleggskostnader fra beboerne.

**Rutiner for vedlikehold av postkasseskilt:**

Styret er fortsatt opptatt av at vi skal et ryddig og pent inngangsparti og at postkassene som en del av dette har like navneskilt. Siden det er en god del utskiftning av beboere er det en tendens til at postkassene merkes med ulike varianter av hjemmelagde lapper. Postkasseskilt er en del av 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.

**Vellet**

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 vil også benytte anledningen til å minne om at Sameie 5, som del av Vellet, nyter godt av en av indre bys fineste rekreasjonsområder som alle i Vellet har fri tilgang til.

**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 4.725.102.  
Dette er i henhold til budsjett for året.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3.000.252.  
Dette er kr 727.748 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader i Schultzehaugen Vel.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1.953.416 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var tilfredsstillende med kr 2.167.935.

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 494.000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak planlagt utskiftning av heis. Dette tas som egen sak på sameiermøtet.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 budsjettet er uforandret fra 2015. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

### **Lån**

Sameiet Schultzehaugen 5 har lån i OBOS Banken med nom. flytende rente 4,45 % pa.

Annuitetslån opprinnelig tatt opp 30.1.2012 med løpetid 5 år. Etter dagens betalingsplan er siste termin 29.12.2016

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 5.4.2016

Styret i Schultzehaugen 5 Sameiet

Åshild Herredsvela /s/      Odd Morten Degnæs /s/      Dag Henning Jensen /s/

Åsa Maria Elisabeth Johansson /s/      Johan Lothe /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 1 953 416. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr 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 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, 6. april 2016

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 725 096	4 500 072	4 725 000	4 952 000
Andre inntekter	3	6	4	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 725 102</b>	<b>4 500 076</b>	<b>4 725 000</b>	<b>4 952 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 099	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-17 731	-11 630	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-154 255	-149 413	-155 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-35 949	-50 496	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-457 451	-553 570	-462 000	-494 000
Forsikringer		-286 568	-283 878	-304 000	-285 000
Kostnader sameie inkl fyring	14	-1 165 812	-1 714 780	-1 768 000	-1 768 000
Energi/fyring		0	-47 250	0	0
Kabel-/TV-anlegg		-391 557	-386 227	-400 000	-395 000
Andre driftskostnader	9	-376 828	-440 073	-463 000	-439 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 000 252</b>	<b>-3 751 415</b>	<b>-3 728 000</b>	<b>-3 713 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 724 850</b>	<b>748 661</b>	<b>997 000</b>	<b>1 239 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	240 631	39 604	15 000	5 000
Finanskostnader	11	-12 065	-23 027	-13 000	-4 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>228 566</b>	<b>16 577</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 953 416</b>	<b>765 238</b>	<b>999 000</b>	<b>1 240 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 953 416	765 238		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 400 690	572 376
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 400 690</b>	<b>572 376</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 570	12 789
Kortsiktige fordringer	12	439 530	289 014
Driftskonto OBOS-banken		144 782	121 918
Sparekonto OBOS-banken		1 940 659	923 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 538 540</b>	<b>1 346 855</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 939 230</b>	<b>1 919 231</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 420 137	1 466 721
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 420 137</b>	<b>1 466 721</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	148 488	289 882
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>148 488</b>	<b>289 882</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 529	102 205
Leverandørgjeld		224 040	59 967
Påløpte renter		36	84
Annen kortsiktig gjeld		0	372
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>370 605</b>	<b>162 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 939 230</b>	<b>1 919 231</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	715 096	520 441

Oslo, 5.4.2016,  
STYRET I SCHULTZEHAUGEN 5 SAMEIET

Åshild Herredsvela /s/      Odd Morten Degnæs /s/      Dag Henning Jensen /s/

Åsa Maria Elisabeth Johansson /s/      Johan Lothe /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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**

Lokaler	181 788
Felleskostnader	4 543 308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 725 096</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	6
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 575.-, jf. note 9.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 731.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 637
Andre konsulenthonorarer	-5 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 949</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 484
Drift/vedlikehold elektro	-22 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 970
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 500
Annet vedlikehold	-22 375
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-457 451</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 500
Stanley vakthold	-6 685
Driftsmateriell	-2 231
Lyspærer og sikringer	-3 618
Vaktmestertjenester	-139 143
Renhold ved firmaer	-195 938
Andre fremmede tjenester	-5 831
Kontor- og datarekvisita	-500
Trykksaker	-2 774
Andre kostnader tillitsvalgte	-575
Andre kontorkostnader	-688
Porto	-13 817
Bankgebyr	-3 528
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-376 828</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	934
Andel renter Schultzehaugen Vel	221 284
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>240 631</b>

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

Renter av lån i OBOS-banken	-11 054
Gebyrer lån i OBOS-banken	-600
Andre rentekostnader	-411
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-12 065</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	439 530
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>439 530</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,45%. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2012	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	910 118
Nedbetalt i år	141 394
	-148 488
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-148 488</b>

**NOTE: 14****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 715 096.-.

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.

## 5 INNKOMNE FORSLAG

### A Støy i fra radiatorrom og radiatorer i leilighet og i gangareal.

Forslag fra Øystein Hasnes

Har målinger av støy fra system som ikke var der når jeg kjøpte. Kan vedlegge ekstra dokumentasjon.

Har sett på system og misstenker jeg er tidlig hektet på rørsystemet fra kjelleren. Ønsker å se kart over rør.

Foreslår dempe utgang av rør fra maskinrom.

Foreslår dempe selve rommet.

Sette maskiner på støydempelodd til rom, da det i dag er koblet rett i gulvet. Betong sender vintasjoner langt.

Ønsker få det tilbake til den stand det var da heg flyttet hit i 2012.

#### Styrets forslag til vedtak:

Man avventer innreguleringen av radiatorer som pågår i regi av Vellet. Det er ikke gjort endringer i fyr/pumperom siden bygget stod ferdig.

### B Håndheve nattesro 23-0700

Forslag fra Øystein Hasnes

Alt av oppvaskmaskiner og klesvask og vifter og annet elektrisk utstyr er ferdig før kl 23 og at ingen slike maskiner starter før kl 07.

Har ved flere anledninger våknet midt på natten av sentrifugering og lignende.

Har tatt målinger av bakgrunnstøy og det er svært varierende fra natt til natt.

Er i god dialog med nabo over men det er svært skjeldent de, det er andre andre plasser i bygget.

Ser fram til svar.

#### Styrets innstilling:

Styret viser til husordensreglene i denne saken. Disse kan en lese blant annet på vår hjemmeside <http://www.maridalsveien33.no>

### C Utskiftning av heiser med låneopptak

Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån i størrelsesorden inntil kr.3.000 000 i forbindelse med utskiftninger av to heiser.

## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Styret i 2015 avholdt 8 ordinære styremøter i perioden. Det arbeides for å bevare et hyggelig bomiljø og styreleder er ansvarlig for HMS i sameiet. Styret tilstreber full likestilling og vi søker aktivt etter flere styremedlemmer.

### Styret

Styret nås lettest via epost [schultzehaugen5@styrommet.net](mailto:schultzehaugen5@styrommet.net). Styret har dessuten egen postkasse i oppgang M.

For øvrig se vår hjemmeside <http://www.maridalsveien33.no> Her finnes også praktisk info

### 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 /renhold

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold i fellesarealer.  
[post@oslobyggaardsdrift.no](mailto:post@oslobyggaardsdrift.no) telefon 951 59 298

Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice:  
[lgrimsgard@me.com](mailto:lgrimsgard@me.com), telefon 909 87 525

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved at man sender epost til OBOS. Send epost til [marianne.lie@obos.no](mailto:marianne.lie@obos.no)

Skilt til ringeklokke og postkasse dekkes av sameiet.

For nærmere informasjon og rutiner hjemmesiden vår.

### Schultzehaugen Vel

Vellet har ansvar for uteområdene, nøkkelsystemer, fjernvarme og energi. Alle seksjonseiere får innkalling til årsmøte i Schultzehaugen Vel, som i år finner sted 9. mai kl. 19.00. Innkalling sendes ut senest 8 dager før møtet.

### 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](mailto: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 hvis 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 én 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 – Helse, miljø og sikkerhet**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



## HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Schultzehaugen 5.

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl. 06.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er heller ikke tillatt å røyke i sameiets hovedinngangsparti.

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet, men hunder skal føres i kort bånd innendørs, og i bånd i uteområdene til enhver tid. Alle husdyr skal holdes ute av lekeområder (sandlekekasse), og ekskrementer fra alle dyr fjernes umiddelbart. Sjenerende lukt fra matlaging eller annet skal så vidt mulig unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i korridorer gangarealer, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte.

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Sameiet har engasjert vaktmester til å fjerne søppelposer, sko og annen hensetting av gjenstander i ganger og fellesarealer. Kostnaden ved dette belastes hver enkelt seksjonseier. Det utstedes faktura på kr. 350,- for søppelposer, sko og lignende, og kr. 1500,- for større ting som kan spores. (Vedtatt på styremøte 06.06.2007).

### **§ 5. Postkasseskilt/tablåskilt**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen/tablået er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier svarer for kostnad til skifte av skilt ved flytting eller utleie.

### **§ 6. Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo og varer bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller leveranser. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

### **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannskade**

Arbeider i våtrom og i rom med radiator som berører røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner og rør som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om eller utluftet. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

### **§ 8. Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

### **§ 9. Energisparing**

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

### **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

### **§ 12. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller som følge av uaktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at

husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

### **§ 13.Solskjerming**

Styret godkjenner markiser med farge GRÅ 94/15, og utvendige persienner med farge SØLVGRÅ 717. Begge fargekodene leveres blant annet av Kjels Markiser og Lady Persienner.

Alle markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av  
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.  
Endret ved konstituerende sameiermøte 11.03.2004.  
Endret ved sameiermøte 28.03.07.  
Endret ved sameiermøtet 26.03.2009  
Endret ved sameiermøte 16.04.13.

### **§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 228 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

### **§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

### **§ 4. RETT TIL BRUK**

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

### **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd og fellesfunksjoner med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsareal. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

- 2. Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
- 4. 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 styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
- 5. Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

## § 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Som styremedlem velges fysiske personer.

Styret tjenestegjør for en periode opp til 2 år, og kan gjenvelges.

Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- budsjettet legges frem til orientering

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 12. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 14. GENERELLE PLIKTER**

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

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører.

## **§ 15. KAMERAOVERVÅKNING**

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.