

Til seksjonseierne i Sameiet Schultzehaugen 5

Velkommen til årsmøte, torsdag 11. April 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Schultzehaugen 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5
avholdes
torsdag 11. April 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, på Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Regelendring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av representant for vellet

Oslo, 18.3.2019
Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe/s/ Dag Henning Jensen/s/ Astrid Nordhagen/s/

Knut Halvard Roald/s/ Ingrid Stubberud/s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS
Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Christian Lothe	Gaustadveien 23 A
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Astrid Nordhagen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Knut Halvard Roald	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Ingrid Stubberud	Maridalsvn 33 L
Varamedlem	Marthe Turnes Brøndbo	Maridalsvn 33 L
Varamedlem	Hallvard Hoen	Maridalsvn 33 L

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 Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner.

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

Maridalsveien 33 L-M

Gårds- og bruksnummer :

218 228

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 Schultzehaugen 5 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 hatt et godt samarbeid i 2018. Vi har hatt 5 styremøter siden forrige årsmøte og kommuniserer godt på e-post og telefon mellom møtene.

Vi har et godt miljø hos oss og det er få ordensforstyrrelser. Noen beboere setter fra seg søppel fra tid til annen. Dette jobber vi med for å unngå.

Ved utflytting ser vi dessverre at mange hensetter både møbler, hvitevarer og annet søppel. Dette er et gjentakende problem som påfører sameiet unødvendige utgifter.

GET

Vi fikk forhandlet frem en betydelig bedre avtale med Get. Avtalen gjør at samtlige leiligheter har både TV abonnement og Bredbånd inkludert i fellesutgifene. Spesielt for de beboerne som hadde tilleggsabonnement fra Get nedførte den nye avtalen betydelige innsparinger.

I tillegg til bedre betingelser byttet vi også ut gamle coaxial kabler med fiber. Sameiet er rustet for morgendagens teknologi.

Installasjonen foregikk greit, men dessverre var det noen få som ikke var hjemme i henhold til avtale gjort av installasjonsselskap.

CALLINGANLEGG

Vi har hatt mye service på callinganlegget og har nå fått opplyst at det ikke finnes reservedeler til dette. Ved neste havari må vi antagelig investere i et nytt anlegg

OPAK

Styret har i samarbeid med Opak fått en oversikt over sameiets vedlikeholdsbehov for kommende år.

Det er ingen store overraskelser i rapporten, men samtidig viser den at sameiets økonomi ikke gir rom for husleiereduksjoner. Vi påregner for øyeblikket heller ingen store økninger i husleien. I forbindelse med rapporten fra Opak har også styret fått utarbeidet en likviditetsrapport

I løpet av 2019 skal vi:

Bytte lysarmatur i trappeløp og korridorer. Det er gamle armaturer som enkelte steder gir varmegang. Dette må utbedres. Trappeløpene vil bli malt i perioden vi bytter lamper. De nye lampene er LED og bruker betydelig mindre strøm enn de gamle. Forhåpentligvis vil det også redusere temperaturen noe i korridorene. Sameiet vil også spare utgifter ved bytte av lyspærer.

Begge fasadene mot nord og Maridalsveien er stygge og noe planlegges rehabilitert i inneværende år. Vinduer, balkonger/terasser og ettersyn av elektroarbeid vil utføres i de nærmeste årene

RENHOLD

Inngangspartiene i M og L var svært stygge. Disse er nå skurt opp og impregnert på nytt. Styret vurderer fortløpende avtalen vi har med rengjøringsbyrå og er opptatt av at renholdet utføres etter den standard vi ønsker å ha i vårt sameie.

POSTKASSER

Det har vært ytret ønsker om å bytte ut postkassene vi har. Styret har valgt å utsette dette da vi ønsker å prioritere andre vedlikeholdsbehov.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 253 082.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 232 187.

Dette er kr 549 813 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det vedlikehold ble satt på vent.

Resultat

Årets resultat på kr 1 029 296 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 765 312

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er satt av kr. 820 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 37 459. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

Lån

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Schultzehaugen 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Schultzehaugen 5s årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

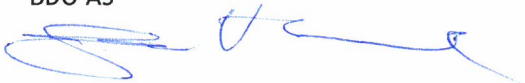
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2019
BDO AS



Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 252 870	5 095 152	5 095 000	5 420 000
Andre inntekter	3	212	3 158	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 253 082	5 098 310	5 100 000	5 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 755	-12 661	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-167 088	-162 778	-168 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-115 113	-31 144	-36 000	-40 000
Kontingenter		-1 490	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-558 337	-2 052 106	-1 219 000	-820 000
Forsikringer		-417 548	-294 200	-420 000	-450 000
Kommunale avgifter		0	-1 464	0	0
Kostnader sameie	15	-1 837 495	-1 983 572	-1 800 000	-2 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 993	-455 409	-482 000	-549 000
Andre driftskostnader	9	-440 220	-477 286	-474 000	-481 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 232 187	-5 641 769	-4 782 000	-5 395 000
DRIFTSRESULTAT		1 020 895	-543 459	318 000	30 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 643	12 771	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-3 242	-2 713	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 401	10 058	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		1 029 296	-533 401	328 000	40 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-533 401		
Til opptjent egenkapital		1 029 296	0		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	336 397	359 785
SUM ANLEGGSMIDLER		336 397	359 785
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 052	413
Kortsiktige fordringer	12	640 238	577 590
Driftskonto OBOS-banken		663 370	643 806
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 200	0
Sparekonto OBOS-banken		2 170 787	1 162 948
SUM OMLØPSMIDLER		3 481 647	2 384 756
SUM EIENDELER		3 818 043	2 744 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 101 708	2 072 412
SUM EGENKAPITAL		3 101 708	2 072 412
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 386	34 385
Leverandørgjeld		641 814	637 744
Skyldige offentlige avgifter	13	4 610	0
Annen kortsiktig gjeld	14	28 525	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		716 335	672 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 818 043	2 744 541
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	485 403	483 683

Oslo, 18.03.2019,
Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe/s/

Dag Henning Jensen/s/ Astrid Nordhagen/s/

Knut Halvard Roald/s/ Ingrid Stubberud/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 071 082
Forretningslokaler	181 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 252 870

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	212
SUM ANDRE INNETEKTER	212

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2017/2018, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til bevertning og sommerfest for kr 9 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 755.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL , Likviditetsanalyse	-4 375
OPAK AS, tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan	-97 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-13 238
SUM KONSULENTHONORAR	-115 113

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-349 340
Drift/vedlikehold elektro	-2 278
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 130
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-558 337

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 560
Lyspærer og sikringer	-8 070
Vaktmestertjenester	-146 625
Vakthold	-21 716
Renhold ved firmaer	-238 856
Andre fremmede tjenester	-3 192
Trykksaker	-3 111
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 375
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-1 646
Bank- og kortgebyr	-4 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-440 220

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 780
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510

Andre renteinntekter	1 514
SUM FINANSINNEKTER	11 643

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel renter Schtzehaugen Vel	-3 242
SUM FINANSKOSTNADER	-3 242

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	640 238
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	640 238

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 610

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt skyldig styrehonorar og arbeidsgiveravgift til avdød styremedlem	-28 525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 525

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 485 403.

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) Regelendring

Seksjonseier Tor Wold har kommet med følgende forslag:

«Eier som ikke bor i Sameiet er ikke valgbar som styreleder. Heller ikke til å være sameiets representant i Vellets styre»

Et enstemmig styre uttaler: Forslaget er i strid med Eierseksjonsloven. Styret støtter ikke forslaget.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret nås lettest via e-post styreleder@schultzehaugen5.no. Styret har i tillegg egen postkasse i oppgang M.

For øvrig se vår hjemmeside: <http://www.maridalsveien33.no>, her finner man praktisk informasjon. Vellet har egen nettside: www.schultzehaugen.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.

Vaktmester

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold av fellesarealer, e-post: post@oslobyggaardsdrift.no, telefon 951 59 298.

Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice, e-post: lgrimsgard@me.com, telefon 909 87 525.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved at man sender en e-post til lisbet.vidnes@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597949. 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 22868398, 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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

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. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Utskiftning av heiser	Begge heiser i sameiet er skiftet i 2016/2017
2013	Oppussing av oppgang M	Oppgangene i M ble høsten 2013 pusset opp og malt etter at alle rørsjaktene var lukket.
2012 - 2013	Tiltak mot rørlekkasjer	Til sammen 4 sjakter har blitt åpnet, mens firmaet Aqua Power har gjennomgått 15 av 23 rørstammer med kamera. Det er ikke registrert nye lekkasjer etter de som er utbedret, og styret besluttet derfor at det på nåværende tidspunkt ikke åpnes flere sjakter. Det ble satt i gang lukking av sjaktene samt oppussing av ganger og korridorer i oppgang M.
2012	Oppgradering av brannvarslingsanlegg	med direkte kobling til brannvesenet.

**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 reseksjonering 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 framtrædende 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.

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 avsats. 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 stoppes.

§ 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.