



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 979 936
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET JORDALGATA 2
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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

Brønnøysundregistrene, 27.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		341 991	282 228
Sum inntekter		341 991	282 228
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		299 439	256 232
Sum kostnader		322 259	279 052
Driftsresultat		19 732	3 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 986	22 761
Sum finansinntekter		25 986	22 761
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 986	22 761
Ordinært resultat før skattekostnad		45 718	25 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 718	25 937
Årsresultat		45 718	25 937
Totalresultat		45 718	25 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 718	25 937
Sum overføringer og disponeringer		45 718	25 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 539	106 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 539	106 419
Sum omløpsmidler		199 539	106 419
SUM EIENDELER		199 539	106 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		152 039	106 321
Sum opptjent egenkapital		152 039	106 321
Sum egenkapital		152 039	106 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 500	98
Sum kortsiktig gjeld		47 500	98
Sum gjeld		47 500	98
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 539	106 419



Til seksjonseierne i Jordalgata 2 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Jordalgata 2 Sameie 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 Jordalgata 2 Sameie
avholdes tirsdag 16. mai 2017 kl. 16.00 hos OBOS,
Hammersborg Torg 1 (oppmøte i resepsjonen)

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes § 10

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2-3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2017
Styret i Jordalgata 2 Sameie

May Britt Grotterød/s/

Kim Son Hong/s/

Per Arne Dalene Nilsen/s/

Mohammad Hassan Sheikhi/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Britt Grotterød	Jordalgata 2
Styremedlem	Kim Son Hong	Magnus' Gate 8
Styremedlem	Per Arne Dalene Nilsen	Fruens Alle 14 A
Styremedlem	Mohammad Hassan Sheikhi	Statsråd Mathiesens V 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Jordalgata 2 Sameie

Sameiet består av 4 seksjoner.

Jordalgata 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985979936, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordalgata 2

Gårds- og bruksnummer :

231 230

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.

Jordalgata 2 Sameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har ikke hatt noen styremøter og løser oppgaver og fakturabehandling løpende.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 341 991,-.

Dette er i henhold til budsjett.

Andre inntekter, kr 3 327,-, er refusjon av kostnader fra Jordalgata 2 Borettslag.

Finansinntekter, kr 25 986,- er hovedsakelig utbytte fra Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 322 259,-.

Dette er ca. kr 20 000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader en budsjettet.

Det er brukt noe mer til konsulenttjenester i 2016 på grunn av juridisk bistand.

Resultat

Årets resultat på kr 45 718,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 152.039,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 62 000,- til enkelt vedlikehold og normal drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 9 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordalgata 2 Sameie.

Lån

Jordalgata 2 Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2017
Styret i Jordalgata 2 Sameie

May Britt Grotterød/s/

Kim Son Hong/s/

Per Arne Dalene Nilsen/s/

Mohammad Hassan Sheikhi/s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Jordalgata 2 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapsskikk 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 avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 02.05 2017, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Vi presiserer at årsregnskapet er levert oss til revisjon etter at årsmøtet er avholdt.



Oslo, 8. mai 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	338 664	282 228	339 000	339 000
Andre inntekter	3	3 327	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		341 991	282 228	339 000	339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-13 166	-3 890	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-29 115	-28 345	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	7	-20 044	-5 179	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-32 075	-1 981	-62 000	-62 000
Forsikringer		-202 753	-190 707	-200 500	-212 000
Andre driftskostnader	9	-2 286	-26 130	-14 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-322 259	-279 052	-343 000	-355 000
DRIFTSRESULTAT		19 732	3 176	-4 000	-16 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 986	22 761	20 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 986	22 761	20 000	0
ÅRSRESULTAT		45 718	25 937	16 000	-16 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 718	25 937		



11

Jordalgata 2 Sameie

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		199 539	106 419
SUM OMLØPSMIDLER		199 539	106 419
<hr/>			
SUM EIENDELER		199 539	106 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		152 039	106 321
SUM EGENKAPITAL		152 039	106 321
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 500	98
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 500	98
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 539	106 419
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2017

STYRET I JORDALGATA 2 SAMEIE

May Britt Grotterød/s/

Kim Son Hong/s/

Per Arne Dalene Nilsen/s/

Mohammad Hassan Sheikhi/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.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	338 664

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra Jordalgata 2 Brl	3 327
SUM ANDRE INNETEKTER	3 327

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2015/2016, og er på kr 20 000.-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 166.-.



NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44
SUM KONSULENTHONORAR	-20 044

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 500
Drift/vedlikehold VVS	-4 575
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 075

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Trykksaker	-61
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 286

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	222
Kundeutbytte Gjensidige	25 764
SUM FINANSINNTEKTER	25 986



5. Inntømne saker

A) Endring av vedtektenes §10. Forslagnstillar styret.

Det har vist seg svært problematisk å få til et fungerende styre for sameiet, og det bør da åpnes opp for at kravet om at styret skal bestå av en representant for hver seksjon oppheves, og endres.

Tidligere ordlyd:

Sameiets styre skal bestå av en representant for hver seksjon.

Styreleder velges særskilt.

Også andre enn seksjonseiere skal kunne velges til styremedlemmer.

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 framtidig personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura til et av styrets medlemmer.

Styret kan bare treffe beslutning i saker som er meldt skriftlig til styrets representanter.

Forslag til vedtak/Endring av §10 til:

Minimumskravet for antall styremedlemmer er 3 medlemmer, jfr §38 i esl.

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 styremedlemmer. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer. Seksjon nr. 4 har rett til minimum én plass i styret. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det oppfordres til at det styret består av en representant for hver seksjon, men andre enn seksjonseierne kan også velges som styremedlemmer. Sameiermøtet bestemmer antall styremedlemmer innenfor disse rammer.

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 framtidig personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura til et av styrets medlemmer.

Styret kan bare treffe beslutning i saker som er meldt skriftlig til styrets representanter.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66016706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 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.



Sameiets navn

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24 juni 2003 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 231 bnr 230 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 4 seksjoner, 1 boligsamleseksjon og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Boligsamleseksjonen består av en hoveddel på 2521 kvm BRA samt følgende areal som tilleggsdeler:

- Hele kjelleren inneholder bl.a. 50 boder og 26 biloppstillingsplasser.
- Inngangsparti + sykkelbod, tavlerom, bøttekott og søppelrom (rom 1.05) i 1 etg.
- Takterrasse
- Heis med tilhørende heissjakt
- Alle trappeløp og korridorer.

Fordeling av boder og parkeringsplasser reguleres av borettslagets egne vedtekter.

Næringsseksjon 1 består av en hoveddel på 705 kvm BTA, næringsseksjon 2 består av en hoveddel på 77 kvm BTA og næringsseksjon 3 består av hoveddel på 81 kvm BTA, alle beliggende i 1. etg.

Søppelrom (rom 1.09) disponeres i fellesskap mellom næringsseksjonene 2 og 3.

Det øvrige er fellesareal.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av sin hoveddel og tilleggsdel.

Sameiebrøkene bygger på arealet av den enkelte seksjons hoveddel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameierne har gjensidig panterrett i hverandres seksjoner for oppståtte krav, tilsvarende folketrygdens til enhver tid gjeldende grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.



Sameiets navn

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal seksjonsseier straks sende melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten 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.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten 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

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.



Sameiets navn

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter og fordeles slik:

Næringsseksjon 1:	705/3384
Næringsseksjon 2:	77/3384
Næringsseksjon 3:	81/3384
Næringsseksjon 4:	2521/3384

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Følgende poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:

- a) Boligseksjonen bærer alle kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonens utvendige fasade.
- b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til feiing og spyling av eiendommens fortau. Videre bekoster næringsseksjonen alle kostnader til rengjøring og vedlikehold av næringsseksjonens utvendige fasade, inkludert vinduer og dører.
- c) Næringsseksjonene og boligseksjonen bærer kostnadene til egen renovasjon.
- d) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Teknisk vedlikehold av eiendommen bygningskropp, herunder etasjeskillere, fellesrom, tekniske anlegg og utstyr er sameiets ansvar, dog med de begrensninger som spesielt er omtalt i § 7. I denne forbindelse nevnes særskilt at utbedringer av eventuelle lekkasjer som skyldes seksjonseiers uaktsomme bruk av takterrassen, også skal fordeles etter ordinær sameierbrøk..

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

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.



Sameiets navn

§ 10. STYRET

Sameiets styre skal bestå av en representant for hver seksjon.

Styreleder velges særskilt.

Også andre enn seksjonseiere skal kunne velges til styremedlemmer.

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 til et av styrets medlemmer.

Styret kan bare treffe beslutning i saker som er meldt skriftlig til styrets representanter.

§ 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 én av de 4 seksjonseierne 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.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sameierbrøken som nevnt i § 2.

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.



Sameiets navn

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med tilslutning fra alle seksjonseiere.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

Oslo, 24 juni 2003