



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 508
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: JENSENS HAVE SAMEIET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 22.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	„	3 804 816	2 328 193
Sum inntekter		3 804 816	2 328 193
Kostnader			
Lønnskostnad		658 868	722 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 071	6 071
Annen driftskostnad		3 142 409	1 600 158
Sum kostnader		3 807 347	2 328 575
Driftsresultat		-2 531	-382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 531	382
Sum finansinntekter		2 531	382
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 531	382
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Totalresultat		-1	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 050	10 121
Sum varige driftsmidler		4 050	10 121
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 050	10 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		585 147	
Andre fordringer		86 872	581 618
Sum fordringer		672 019	581 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 131 438	184 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 131 438	184 670
Sum omløpsmidler		1 803 457	766 288
SUM EIENDELER		1 807 507	776 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
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		615 211	617 740
Skyldige offentlige avgifter		74 387	74 104
Annen kortsiktig gjeld		1 117 909	84 565
Sum kortsiktig gjeld		1 807 507	776 409
Sum gjeld		1 807 507	776 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 807 507	776 409



Til seksjonseierne i Jensens Have Sameie

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 Jensens Have Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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 Jensens Have Sameie
avholdes 08.03.2016 kl. 18:00 i Vaktmesterkontoret, Norbygata 17.**

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. ARSBERETNING FOR 2015

3. ARSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår kr 60 000 i styrehonorar for året 2015 til 2016. Styret bestemmer fordelingen. Vil bli utbetalt 10. april 2016.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ballbaneprosjekt
- B) Nye ordensregler for Jensens Have uteareal
- C) Nye ordensregler for Jensens Have garasjeanlegg.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styreledere i de fire selskapene (s1211 Tøyenbekken 1-3 BS, s1221 Breigata 19-23/ Motzfeldtsgt. 5, s1227 Norbygata 19-23 BS og s1264 Norbygata 17/ Motzfeldtsgt. 7) går automatisk inn som styremedlemmer.

Oslo, 08.03.2016

Styret i Jensens Have Sameie

(De fire sameiene har ikke hatt sine årsmøter enda og dette styret kan bli endret)

Hans Petter Foss /sign/

Adeel Babar /sign/

Hårek Hansen /sign/

Lise Kyllingstad /sign/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Foss	Norbygata 21
Styremedlem	Adeel Babar	Tøyenbekken 1
Styremedlem	Hårek Hansen	Motzfeldtsgate 7
Styremedlem	Lise Kyllingstad	Breigata 19

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 Jensens Have Sameie

Sameiet består av 0 seksjoner. Jensens Have Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279508, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

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 forurenes i vesentlig grad.

Jensens Have Sameie har 1 ansatt ansatte. Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, gjeldende HMS krav/forskrifter, og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det har ikke vært noen yrkesskader eller ulykker i forbindelse med arbeid i perioden.

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 Ernst & Young.

Styrets arbeid

De viktigste sakene som har vært behandlet og gjennomført i 2015 er:

Det har vært avholdt 4 møter i SU i 2015.

Garasje- og bod anlegget:

- Garasjeporten er helt ny, i fjor høst skiftet vi ny motor knyttet til porten.
- SU har investert i nye garasjebrikker, som erstatning til kortene som tidligere ble brukt til å åpne garasjeporten.
- Nytt miljølys er installert over garasjeporten.
- SU har inngått en ny vaktavtale med Proff Security med adresse på Grønland Torg. Avtalen er langt mer omfattende enn tidligere. Ved siden av daglig vakthold, innbefatter avtalen mindre reparasjon og restarting av garasjeporten, TV overvåkning på vaktentralen, fullmakt til anmeldelser overfor politiet, samt enklere heis igangsettelse.
- Det er installert nye digitale TV kameraer i hele garasjeanlegget og i bodanleggene knyttet til de fire sameiene. Likeledes er det installert et TV kamera knyttet til hovedporten mot Motzfeldtsgate.
- Det er satt opp overvåkningsanlegg med flatskjerm også knyttet mot vaktmesterkontoret. Ulovlig opphold i garasjeanlegget er på det nærmeste blitt fraværende.

Jenssens Have

- Tiltaket med aktiviteter for barna hver onsdag fra kl 18.00 – 20.30 fungerer fortsatt svært bra. Et sted mellom 30- 60 barn bruker tiltaket. Samtidig har Baptistmenigheten Home medvirket til bakgårdsfest for alle beboere.
- Via Proff Security har vi hatt en miljøveker, som sørger for at alle barn og beboere sendes inn kl 22.00. Forsøket dette året har fungert tilfredsstillende.
- Forslaget om «Ballbinge» i bakhagen har vært og er på planleggingsstadiet.

Fellesoppgaver

- Maling av alle vinduer og karnapper på yttersiden er utført. Prosjektet ble noe dyrere enn budsjettet, siden man i budsjettet ikke hadde med leie av lift til prosjektet.
- En fornyet avtale med Canal Digital er inngått, samtidig med en kostnadsfri overgang til digitale signaler.
- Hafslund Strøm har overtatt som strømlleverandør fra tidligere LOS.
- Etter snart 30 år siden kvartalet ble bygget, nærmer det seg et skifte av heiser. SU har i 2015 satt det store prosjektet ut til et heiskonsulentfirma, som skal gjennomføre en anbudsrunde blant flere heisleverandører. Det store heisprosjektet skal startes opp vinteren/våren 2016.

I tillegg har styret i SU behandlet en rekke mindre saker.

Aktiviteten med malearbeid av vinduene, opprusting av sikkerhetsutstyr og vaktordninger har dessverre påført de fire sameiene ekstrakostnader dette året som går utover det budsjetterte.

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 3 804 816.

Dette er kr 684 816 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at selskapet trengte ekstra overførslar fra de 4 sameiene pga store ekstra kostnader i 2015.

Andre inntekter på kr 849 999 består i hovedsak av Dette er inntekter som ble satt på en egen konto og gjelder Ballbingeprojekt. Oslo kommune krevde en garanti for disse pengene for å jobbe videre med mulighet for ballbinge i bakgården. Denne saken er ikke ferdig behandlet og skal opp på årsmøtene i de fire selskapene nå i april.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3 807 347.

Dette er kr 827 847 høyere enn budsjettert.

Budsjettavvik på drift og vedlikehold på kr 558 398. Det er malt vinduer i alle de fire selskapene som ikke ble budsjettert.

Budsjettavvik på andre driftskostnader på kr 440 036. Det ble budsjettert med kr 365 000 for lite på vakthold ved oppgradering av systemene med video overvåking. Det er også brukt kr 50 000 mer på containere og søppel.

Resultat

Selskapet har et null- regnskap.

Avvik i forhold til budsjett skyldes:

Dette er et fellesregnskap for drift i felles regi mellom sameiene 1211, 1221, 1227 og 1264. Resultatet i selskapet skal balanseres til null gjennom avregninger mot selskapene. Økte innbetalinger skyldes økt aktivitet. Fjernvarmekostnadene er nå kostnadsført i dette selskapet. Dette er ført over fellesselskapet, men hvert selskap dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Sameiet hadde pr. 31.12.2015 negativ arbeidskapital på kr 4 050. Selskapet mottar overføringer fra de andre 4 selskapene når de trenger penger.

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 fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jensens Have Sameie.

Lån

Jensens Have Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

Jensens Have får fast inn kr 260 000 per måned til sammen fra de 4 andre sameie selskapene.

Norbygt. 19-23	kr 868 860 årlig
Tøyenbekken 1-3	kr 513 420 årlig
Breigt./ Motz.	kr 947 844 årlig
Norbygt./ Motz	kr 789 876 årlig

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 08.03.2016
Styret i Jensens Have Sameie

Hans Petter Foss /sign/

Adeel Babar /sign/

Hårek Hansen /sign/

Lise Kyllingstad /sign/



Building a better
world of work

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Annex, P.O. Box 20, NO-0001 Oslo

Føretaksregisteret NO 970 399 267 MVA
Tlf +47 24 00 24 00
Faks +47 24 00 29 01

www.ey.no
Medlemmer av det norske revisorforbund

Til årsmøte i
Jensens Have Sameiet

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jensens Have Sameiet, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 riskovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utførte 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 for Jensens Have Sameiet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 15. mars 2016

ERNST & YOUNG AS

Kjell Andersen

statsautorisert revisor



1231 - JENSSENS HAVE SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 999 999	0	3 120 000	3 120 000
Innbetalinger		-1 045 182	2 328 193	0	0
Andre inntekter	3	849 999	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 804 816	2 328 193	3 120 000	3 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-621 868	-707 346	-837 500	-850 000
Styrehonorar	5	-37 000	-15 000	-35 000	-60 000
Avskrivninger	12	-6 071	-6 071	-6 000	0
Revisjonshonorar	6	-3 000	-2 875	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-42 850	-41 480	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-8 665	-594	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 508 398	-243 302	-950 000	-1 200 000
Forsikringer		-7 130	-6 989	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter		-31 135	-27 682	0	0
Energi/fyring	9	-764 195	-793 191	-755 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-777 036	-484 045	-337 000	-685 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 807 347	-2 328 575	-2 979 500	-3 511 000
DRIFTSRESULTAT		-2 531	-382	140 500	-391 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 531	382	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 531	382	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	140 500	-391 000



1231 - JENSENS HAVE SAMEIE

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 050	10 121
SUM ANLEGGSMIDLER		4 050	10 121
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		585 147	0
Kortsiktige fordringer	13	86 872	581 618
Driftskonto OBOS-banken		234 515	184 670
Skattetrekk OBOS-banken		45 114	0
Sparekonto OBOS-banken		851 809	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 803 457	766 288
SUM EIENDELER		1 807 507	776 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		615 211	617 740
Skyldig til offentlige myndigheter	14	74 387	74 104
Annen kortsiktig gjeld	15	1 117 909	84 565
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 807 507	776 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 807 507	776 409
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2016,
STYRET I JENSENS HAVE SAMEIE

Hans Petter Foss /sign/

Adeel Babar /sign/

Hårek Hansen /sign/

Lise Kyllingstad /sign/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

1211 Tøyenbekken 1 - 3	658 231
1221 Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5	1 215 185
1227 Norbygata 19 - 23	1 113 922
1264 Norbygata 17/Motzfeltsgate 7	1 012 661
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 999 999
For mye innbetalt	1 045 182

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ballbinge	849 999
SUM ANDRE INNTEKTER	849 999

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-563 412
Overtid	-12 133
Påløpte feriepenger	-75 756
Arbeidsgiveravgift	-89 034
Pensjonskostnader	-10 628
Yrkesskadeforsikring	-2 014
Refusjon sykepenger	131 708
Arbeidsklær	-599
SUM PERSONALKOSTNADER	-621 868

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 37 000.
I tillegg har styret fått dekket julegaver/bevertning for kr 5 701, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 225
Andre konsulenthonorarer	-6 440
SUM KONSULENTHONORAR	-8 665

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Idrettens Anleggsservice	-31 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-31 250
Drift/vedlikehold bygninger	-1 348 012
Drift/vedlikehold VVS	-3 557
Drift/vedlikehold elektro	-78 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 508 398

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 364
Fjernvarme	-760 831
SUM ENERGI / FYRING	-764 195

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-132 975
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 475
Verktøy og redskaper	-3 396
Driftsmateriell	-19 689
Lyspærer og sikringer	-4 282
Vaktmestertjenester	-23 203
Vakthold	-495 254
Snørydding/gressklipping	-12 901
Andre fremmede tjenester	-2 317
Kontor- og datarekvisita	-2 061
Trykksaker	-82
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-719
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 701
Andre kontorkostnader	-590
Telefon/bredbånd	-8 901
Telefon, annet	-22 251
Porto	-1 377
Drivstoff biler, maskiner osv.	-246
Bilgodtgjørelse	-1 326
Reisekostnader	-184
Bank- og kortgebyr	-2 130
Velferdskostnader	-8 977
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-777 036

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
SUM FINANSINNTEKTER	2 531

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****DIGITAL LAGRINGSUTSTYR**

Kostpris 2009	42 500
Avskrevet tidligere	-32 379
Avskrevet i år	-6 071
	4 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 050

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 071
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	57 195
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	29 677
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 872

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

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-45 114
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 273
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-74 387

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenge	-75 755
1211 Tøyenbekken 1-3	-171 526
1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5	-316 855
1227 Norbygata 19-23	-290 248
1264 Norbygata 19-23/amotzfeldtsgate 7	-263 884
Fakturagebyr	359
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 117 909

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ballbinge i Jenssens Have «bakhagen» (forslagsstiller styret)

Jenssens Have er en stor gård som består av fire sameier med totalt 236 leiligheter. Det bor mellom 100 - 150 barn i gården.

De fire sameiene har et felles styre, Samarbeidsutvalget for Jenssens Have (SU), som består av styrelederne fra de fire sameiene.

SU har ansvar for bruk og drift av alle fellesarealer som gårdsrom, bakhage, kjeller og garasje, samt vaktmestertjeneste.

SU har i lengre tid vært opptatt av å kunne tilby trygge og varierte aktiviteter til barna i gården. Vi bor midt i byen og har både trafikkerte veier og belastede miljøer med vold og rusproblematikk rett utenfor inngangene våre. Mange barn har restriksjoner mot å gå ut av gården på ettermiddag- og kveldstid, og flere familier har en svak økonomisk situasjon som gjør at de ikke har råd til å betale for dyre aktiviteter for barna.

Oslo kommune disponerer mange leiligheter i gården, og i tillegg er mange leiligheter leid ut til barnefamilier med sosialgaranti.

Mange barn i Jenssens Have, særlig gutter på 8 – 10 år, sparker fotball i gårdsrommet selv om det ikke er tillatt. Dette gir problemer som ruteknusing, nedsliting av plenen og at mindre barn blir nedløpt, og det fører til stadige konflikter og mange konfiskerte baller. Dette er det ingen som synes er særlig hyggelig. Det er ikke mange steder barna kan gå trygt ut og sparke fotball i indre by.

Baptistkirken Home arrangerer aktiviteter for barna i gården hver onsdag. Dette er et populært tilbud, men det er ikke nok.

Sameiene i Jenssens Have v/SU ønsker å bygge en ballbinge i «bakhagen», ned mot Asylet og Inter Kulturelt Museum (IKM).

Jenssens Have disponerer et område der, og en kan få plass til en støysvak ballbinge på 8 x16 meter, noe som gir gode muligheter for ballspill.

Asylet og IKM støtter prosjektet. Eiendoms- og byfornyelsesetaten som eier grunnen er også positiv til tiltaket.

Sameiet Grønland 26 har en avtale med Jenssens Have om bruk av «bakhagen». Grønland 26 og eier av Motzfeldtsgate 3, er bitt informert om ballbinge-planene i et nabovarsel 18.februar d.å.

Grønland 26 har svart på nabovarselet, og ønsker ikke at det skal bygges en ballbinge i «bakhagen». Kommentarene fra dem er lagt ved byggesøknaden til plan og bygg som ble sendt 14.mars.

Det er IF SPORT & ANLEGG og Idrettsfinans som vil stå for bygging og etablering av anlegget. Se bilde av tilsvarende ballbinger i **vedlegg 1**, eller sjekk <http://www.ifsportoganlegg.no/produkter/ballbinger>

Ballbingen vil bli lagt 10 meter unna nærmeste boligbebyggelse, dvs endeveggen i Grønland 26. Se kart i **vedlegg 2** hvor ballbingen er inntegnet med rødt.



Det er innhentet støymålinger fra en tilsvarende ballbinge som den vi planlegger å oppføre. Resultatet av denne målingen tilsier at hvis vi legger den 10 meter fra nærmeste boligvegg, så er målingene gjort til 59,3 dB og 59,1 dB. **Vedlegg 3**

Vi har vært i kontakt med Helsedirektoratet som holder på med en ny revisjon av «Veileder for støyvurdering ved etablering av ballbinger». De har gitt uttrykk for at prosjektet ligger innenfor deres anbefalinger, under 60dB. Lokal helsekonsulent var på befaring 11.mars og har gitt sin uttalelse.

Vi tenker at ballbingen skal brukes både til frilek og til organiserte aktiviteter.

Aktiviteten kommer til bli regulert ved at ballbingen blir utstyrt med låsbar dør. Den vil være åpen fra mandag til lørdag i tidsrommet 10.00 - 21.00.

Det vil bli montert lys og overvåkingskameraer i «bakhagen» for å ivareta barnas sikkerhet og for å hindre uønsket aktivitet. Kameraene vil være knyttet til Proff Security som også overvåker garasjeanlegget i Jenssens Have. Søknad og konsesjon i forhold til dette vil bli ivaretatt.

Anlegget har fått godkjenning som nærmiljøanlegg, noe som gjør at vi vil få økonomisk støtte. Vi har allerede fått tilsagn om spillemidler på 300.000. Totalsummen for ballbingen etter spillemidler og momsfristak er 605.000 kroner.

Vi kommer til å søke både bydel og andre aktuelle instanser om pengestøtte. Målet er at anlegget skal fullfinansieres ved tildeling av midler, og at pengene som er satt på sperret konto fra de fire sameiene i Jenssens Have skal kunne tilbakebetales til de respektive sameiene.

Styret sitt forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir sin tilslutning til bygging av ballbinge i «bakhagen» i Jenssens Have.



MENY

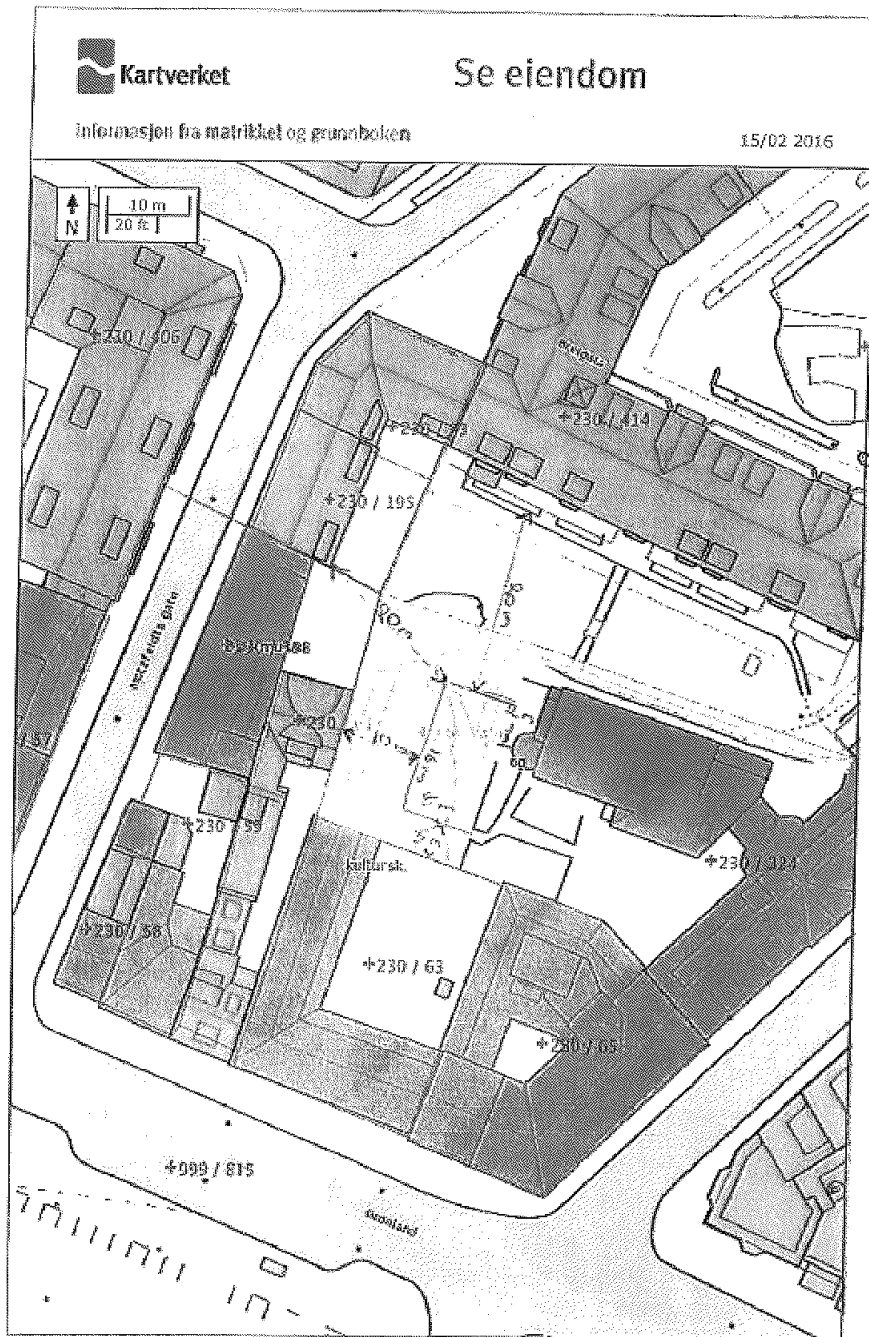
Ballbinger





15.2.2016

Utskrift





Ballbingen på Lofstadåsen – Kongshavn

Målt støy under ballspill

Forord:

Etter ønske fra Helge Eriksen i Idrettens Anleggsservice, er det foretatt støymålinger ved ballbingen på Lofstadåsen ved utvalgte målepunkter. Se vedlagte situasjonskart 1:500

Støyen består av stemmer/rop fra barna som spiller, ballspark og smell når ballen treffer vantene i ballbingen. Det var ikke tilskuere tilstede. Tilrop fra tilskuere kan øke støybelastningen betydelig. Aldersgruppen til spillerne er også avgjørende for støynivået.

Tilstede under målingene 7. april då.:

Helge Eriksen	Idrettens Anleggsservice
Jens S. Stenersen	Stamina Helse
8 barn i aldersgruppen 6 -10 år	Som spiller i ballbingen

Kartleggingen omfatter:

- STØYMÅLINGER

Måleutstyr:

Måling av støy fra ballbingen:

Det ble benyttet støymåler fra BRUEL & KJÆR av typen 2236 C, kalibrert med kalibrator type 4231. Det ble målt med parameteren LeqA i dB(A), gjennomsnittlig støy over et tidsintervall.

**Metrologiske observasjoner i måleperioden:**

Vær: Overskyet

Vind: Vindstille

Temp: 4 – 5 C

Målemetodikk:

Støyen fra ballbingen ble målt i sydlig A- og vestlig B retninger, på oppmålte målepunkter, se vedlagte situasjonskart. Mot syd er det leiligheter i rekke, men mot vest er det åpent lende. Støyen ble målt på hvert målepunkt over et tidsintervall på 3 min.

Støykilder:

Stemmer/rop fra barna som spiller, ballspark og smell når ballen treffer vantene i ballbingen.

Måleresultat: 7. april då.:

Målepunkt:	Støynivå:
Mot syd:	
5 m fra ballbingen	64.5 dB (A)
10 m " "	59.3 "
15 m " "	57.4 "
20 m " "	53.7 "
Mot vest:	
5 m fra ballbingen	63.2 dB (A)
10 m " "	59.1 "
15 m " "	56.5 "
20 m " "	53.3 "

Vurdering:

Som målingene viser reduseres støynivået betydelig når avstanden til støykilden øker. Beplantning av vegetasjon og trær vil dempe spredningen av støyen fra ballbingen til bebyggelsen ytterligere.

Er det spørsmål eller kommentarer til rapporten, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Jens S. Stenersen
Senior HMS-rådgiver/sertifisert yrkeshygieniker NYF

Stamina Helse
Stoaveien 45 A, 4848 Arendal
Mobil: 90093033



Vedlegg: Situasjonskart



B) Nye ordensregler for bakgården

Som en konsekvens av vedtak gjort i forbindelse med anlegging av ballbane med tilhørende TV overvåking må ordensregler for utearealet justeres:

Dagens ordensregler FOR UTENDØRS FELLESAREAL.

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning o.s.v. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl. 22.00 – 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil –og motorsykkeltkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt med unntak av nødvendig vare – og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes.
5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.
6. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

Forslag til nytt ordensreglement

JENSSENS HAVE ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL.

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil- og motorsykkeltkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes
5. *Ballspill er ikke tillatt i Jenssens Haves hovedanlegg. Ballspill skal kun skje i Jenssens Haves ballbinge i «bakhagen».*
6. *Ballbingen er åpen for ballspill fra kl 10.00 – kl 21.00 mandag til lørdag.*
7. *Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.*
8. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.
Förändringar i ordensregler er uthevet med KURSIV TEKST.



C) Nye ordensregler for garasjeanlegget

Endring av ordensreglement for garasjeanlegget.

SU har ansvar for felles garasjeanlegg og ønsker et par tilføyelser i ordensreglementet for felles garasjeanlegg. TV overvåking av garasjeanlegget har pågått siden 2008 gjennom analoge kameraer. Signalene var overført til vaktmesterkontoret for kontroll .

Hele dette anlegget ble fornyet med digitale kameraer og overføringer i 2015. Samtidig oppjusterte vi egen server og flatskjermer på vaktmesterens kontor. Etter innbrudd i flere kjellerboder ble det samtidig installert overvåkningskameraer også i alle kjellerbodanleggene.

Siden vaktmesterkontoret er betjent hverdager fra kl 07.00 – 15.00, har vi avtale med vårt vaktsselskap Proff Security som ligger på Grønland Torg, at de tar overvåking fra sin vaktssentral fra kl 15.00 – kl 07.00 hverdager, samt alle weekender og helligdager. En åpen/ødelagt garasjeport gir ikke bare tilgang til garasjeanlegget, men til samtidige 11 oppganger og heiser i de fire sameiene. Derfor er dette spesielt viktig.

Vi ber alle sameier knyttet til Jenssens Have, at de på sitt sameiermøte vedtar følgende forandringer i ordensreglementet for vårt felles garasjeanlegg.

Jenssens Have

ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!
2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktsselskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, **inng. Tøyenbekken**.
3. ***Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.***
4. Parkering i kjørebane og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktsselskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.
5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.
7. ***Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.***

Forandringer i ordensregler er uthevet med KURSIV TEKST



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Vaktmester Tor Enge ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Norbygata. Vaktmester kan kontaktes på telefon 90 69 09 61 og e-post tor.enge@outlook.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 560587. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Jensens Have Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Utvendig maling av alle vinduer	Gjelder alle 4 sameiene
2014	Fornyelse av ringepanel ved oppgangene	
2014	Oppgradering av heiser	5 års service avtale
2014	Maling av alle balkonger	
2013	Innstallering av fjernvarme	
2013	Service/ reparasjon av alle takvinduer	I oppganger og i kjeller
2012	Rehabilitering parkanlegg	
2012	Innstalering av miljølys	
2011	Rehabilitering av parkanlegg	



Vedtekter for Samarbeidsutvalget Jenssens Have

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5,
org. nr. 975 800 962 den 5/3-02.
Endret i ekstraordinært sameiermøte den 04.06.02

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Norbygata 19-23,
org. nr. 975 851 966 den. 4/6-02.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Tøyenbekken 1-3,
org. nr. 971 279 044 den 4/6-02.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt. 7,
org. nr. 971 279 397 den 2/4-02.
Endret i ekstraordinært sameiermøte 4/6-02.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Samarbeidsselskapets navn er **Samarbeidsutvalget Jenssens Have** (heretter kalt Samarbeidsutvalget).

Samarbeidsutvalget har forretningskontor i Oslo.

Samarbeidsutvalget har til formål å ivareta drift og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon, samt i andre saker der det er naturlig ut fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier og som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning.

Jenssens Have består av fellesareal tilknyttet de enkelte sameiene.

§ 2 Organisering av Samarbeidsutvalget og råderett

Samarbeidsutvalget består av sameiene Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5, Norbygata 19-23, Tøyenbekken 1-3 og Norbygata 17/Motzfeldtsgt. 7 og er et tingsrettslig sameie under de enkelte sameiene.

Alle sameiene skal være medlem av Samarbeidsutvalget og kan ikke skilles fra deltagelse i Samarbeidsutvalget.

Ekklusiv bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan bare vedtas med 2/3 flertall av Samarbeidsutvalget.

Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere herunder Tøyenbekken 5 hindres i den bruk av arealene og anleggene som er avtalt eller forutsatt.



§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Samarbeidsutvalget i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av. Alle økonomiske forpliktelser skal være behandlet i de enkelte sameiene på forhånd og gjennom budsjettforhandlinger i Samarbeidsutvalget.

§ 4 Vedlikehold

Samarbeidsutvalget skal holde gårdsrommet for sameiene vedlike med all beplantning, utstyr, osv., og hvis det er økonomisk formålstjenelig holde det ytre vedlikehold av alle bygningene i Jenssens Have samlet. Anbud for ytre vedlikehold fremlegges for hvert enkelt styre for behandling, jfr. § 2.

§ 5 Styret og styrets oppgaver

Samarbeidsutvalget skal ha et styre på fire medlemmer som representeres ved styrets leder, eller ved forfall, valgt varamedlem fra hvert av sameiene eller en annen valgt representant valgt av sameiermøtet.

Styreleder velges blant representantene i Samarbeidsutvalget av Samarbeidsutvalgets medlemmer. Styreleder skal være Samarbeidsutvalgets kontaktperson overfor vaktmester og evt. andre instanser.

Medlemmene av styret er likeverdige hva angår stemmerett, plikter og rettigheter.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Jenssens Have og felles vaktmesterfunksjon, og ellers sørge for forvaltning av fellesareal og fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtatte budsjetter for samarbeidsutvalget.

Det skal til enhver tid finnes en vaktmesterinstruks som gjøres tilgjengelig for alle styrene, herunder hvilke rettigheter og plikter som gjelder i forhold til det enkelte sameie.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Samarbeidsutvalget og tegner Samarbeidsutvalgets navn. Styret kan gi prokura.

§ 6 Styremøtet

Styremøter avholdes én gang pr. kvartal eller så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder.



Det skal under styreleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av styret. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle sameiene er representert. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende.