



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 979 936  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET JORDALGATA 2  
Forretningsadresse: 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2016

### 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, 27.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		282 228	217 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>282 228</b>	<b>217 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	22 820	22 820
Annen driftskostnad	,,,,,	256 232	262 420
<b>Sum kostnader</b>		<b>279 052</b>	<b>285 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 176</b>	<b>-68 148</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 761	24 898
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 761</b>	<b>24 898</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 761</b>	<b>24 898</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 937	-43 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	,		47 835
Sum fordringer		0	47 835
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 419	80 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 419	80 640
Sum omløpsmidler		106 419	128 475
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 419</b>	<b>128 475</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		106 321	80 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 321</b>	<b>80 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 321</b>	<b>80 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98	47 679
Annen kortsiktig gjeld			412
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98</b>	<b>48 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98</b>	<b>48 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 419</b>	<b>128 475</b>



## **Til seksjonseierne i Jordalgata 2 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.

Det 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 10. mai 2016 ca. kl. 19.30 (etter møte i borettslaget) i Jordalgata 2.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ingen saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 10.04.2016

Styret i Jordalgata 2 Sameie

May Britt Grotterød /s/      Kim Son Hong /s/

Per Arne Dalene Nilsen /s/      Mohammad Hassan Sheikhi /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### 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.



## 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 282 228.

Dette er kr 11 228 høyere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 279 052.

Dette er kr 27 948 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold bygninger og VVS som hvor budsjett til sammen kr. 60 000 ikke er benyttet. Forsikringer er kr 10 707 over budsjett og andre driftskostnader kr 25 130 over budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 25 937 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 106 321.

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 6 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med ca. kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordalgata 2 Sameie.

### Lån

Jordalgata 2 Sameie har lån ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på 20 % økning i felleskostnadene fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.04.2016  
Styret i Jordalgata 2 Sameie

May Britt Grotterød /s/      Kim Son Hong /s/

Per Arne Dalene Nilsen /s/      Mohammad Hassan Sheikhi /s/



Tlf: 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Jordalgata 2, som viser et overskudd på kr 25 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

BDO AS, et norsk ansjesselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forutaksregistrert: NO 993 006 630 MVA.



Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameiet Jordalgata 2 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### *Uttalelse om øvrige forhold*

##### *Konklusjon om årsberetningen*

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2016

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	282 228	217 092	271 000	339 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>282 228</b>	<b>217 092</b>	<b>271 000</b>	<b>339 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 890	-8 085	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-28 345	-27 455	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar	6	-5 179	-5 088	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 981	-29 115	-60 000	-62 000
Forsikringer		-190 707	-174 269	-180 000	-200 500
Andre driftskostnader	8	-26 130	-18 408	-1 000	-14 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-279 052</b>	<b>-285 240</b>	<b>-307 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 176</b>	<b>-68 148</b>	<b>-36 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/- KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	22 761	24 898	20 000	20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 761</b>	<b>24 898</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>25 937</b>	<b>-43 250</b>	<b>-16 000</b>	<b>16 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		25 937			



## BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	156
Kortsiktige fordringer		0	47 679
Driftskonto OBOS-banken		106 419	80 640
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>106 419</b>	<b>128 475</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 419</b>	<b>128 475</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		106 321	80 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>106 321</b>	<b>80 384</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	412
Leverandørgjeld		98	47 679
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98</b>	<b>48 091</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 419</b>	<b>128 475</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2015 / 10.04.2016,  
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.

**INNEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	282 228
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>282 228</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 890.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 179
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 179</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 981
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 981</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-777
Andre fremmede tjenester	-22 000
Trykksaker	-425
Andre kontorkostnader	-569
Porto	-306
Bankgebyr	-2 053
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 130</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	150
Andre renteinntekter	22 611
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>22 761</b>



## 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 tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 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](http://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 panterett 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 reseksjonering 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 feiling 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 tvangfullbyrdelsesloven, 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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