



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 019 395
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 35-41
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: Emly Reknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2016

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, 24.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	670 056	622 652
Sum inntekter		670 056	622 652
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	17 115
Annen driftskostnad	„„„„	688 041	586 570
Sum kostnader		710 861	603 685
Driftsresultat		-40 805	18 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 095	7 921
Sum finansinntekter		4 095	7 921
Annen finanskostnad			1 187
Sum finanskostnader		0	1 187
Netto finans		4 095	6 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 710	25 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 710	25 701
Årsresultat		-36 710	25 701
Totalresultat		-36 710	25 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 710	25 701
Sum overføringer og disponeringer		-36 710	25 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			
Kundefordringer			-12 439
Andre fordringer		3 130	
Sum fordringer		3 130	-12 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 437	366 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 437	366 056
Sum omløpsmidler		293 567	353 617
SUM EIENDELER		293 567	353 617

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		299 579	336 290
Sum opptjent egenkapital		299 579	336 290
Sum egenkapital		299 579	336 290
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		-6 012	17 302
Annen kortsiktig gjeld			25
Sum kortsiktig gjeld		-6 012	17 327
Sum gjeld		-6 012	17 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		293 567	353 617



Sameiermøte 2016

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 5347 - Thorvald Meyersgate 35-41 Sameie



SIDE 2

Til seksjonseierne i Thv. Meyersgt. 35-41 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 Thv. Meyersgt. 35-41 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.

THV. MEYERSGT. 35-41 SAMEIE



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie avholdes
Torsdag 21. april 2016 kl. 17:00 i
Eldresenteret (bakgården), Thorvald Meyersgate 38, 0555 Oslo

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

Det er ikke kommet inn forslag til saker som skal behandles på årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 31. mars 2016
Styret i Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie

Erik Syvertsen /s/

Jenny Furseth /s/

Roar Henden /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Syvertsen	Thorvald Meyersgt. 35	2014 – 2016
Styremedlem	Jenny Furseth	Thorvald Meyersgt. 41	2014 – 2016
Styremedlem	Roar Henden	6530 Averøy	2014 – 2016
Varamedlem	Rolf Myhre	Thorvald Meyersgt. 41	2015 – 2016

Valgkomiteen

Erik Syvertsen	Thorvald Meyersgt. 35	2015 – 2016
----------------	-----------------------	-------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie

Sameiet består av 6 seksjoner.

Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987019395, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gate 35 & 41

Gårds- og bruksnummer :

228 - 477, 479, 481, 483

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.

Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2015 hatt fem styremøter. Det var ingen medlemmer av styret til valg på årsmøtet.

Styret har utført ordinære driftsmessige oppgaver, besvart henvendelser og bistått ved andelseiernes behov. Styret sørger for å følge vedlikeholdsplanen så langt det ser ut til å være et reelt behov for de foreslåtte tiltakene. Sameiet har i 2015 i samarbeid med borettslaget fjernet sand fra sandkassene, og anskaffet nytt huskestativ. I den ene sandkassen er det lagt fast dekke. Styret har tatt i bruk HMS-modulen som ligger på styrerommet.net. Det ble også truffet vedtak om å øke felleskostnadene fra 1.1.2016 pga økte utgifter.

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 670.056.

Andre inntekter består i hovedsak av inntektsføring av gammel saldo.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 710.861.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 36.710 og foreslås dekket ved overføring fra 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 299.579.

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.



SIDE 6

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 budsjetteres økt med ca kr 11.600. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie.

Lån

Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie har ingen lån.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 31.3.2016
Styret i Thv. Meyersgt. 35-41 Sameie

Erik Syvertsen /s/

Jenny Furseth /s/

Roar Henden /s/

THV. MEYERSGT. 35-41 SAMEIE



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

Munkeidamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41, som viser et underskudd på kr 36 710. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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.



SIDE 8



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 dekning av tap 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.

Oslo, 1. april 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	657 592	597 812	658 000	690 000
Andre inntekter	3	12 464	24 840	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		670 056	622 652	658 000	690 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 115	-2 115	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-15 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 175	-5 189	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-53 525	-51 843	-52 900	-54 000
Konsulenthonorar	7	-5 676	-4 101	-3 500	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-239 271	-156 168	-177 000	-193 000
Forsikringer		-138 339	-127 411	-140 200	-150 000
Kommunale avgifter	9	-110 826	-90 821	-111 000	-109 000
Andre driftskostnader	10	-132 229	-151 037	-164 000	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-710 861	-603 685	-676 715	-708 820
DRIFTSRESULTAT		-40 805	18 967	-18 715	-18 820
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 095	7 921	6 000	6 000
Finanskostnader		0	-1 187	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 095	6 734	6 000	6 000
ÅRSRESULTAT		-36 710	25 701	-12 715	-12 820
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-36 710			



SIDE 10

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 130	0
Kundefordringer		0	-12 439
Til gode leverandør		27 738	
Driftskonto OBOS-banken		79 672	58 965
Sparekonto OBOS-banken		210 765	307 091
SUM OMLØPSMIDLER		321 305	353 617
SUM EIENDELER		321 305	353 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		299 579	336 290
SUM EGENKAPITAL		299 579	336 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	25
Leverandørgjeld		21 726	17 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 726	17 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 305	353 617
Pantstillelse			
Garantiansvar			

Oslo, 31.3.2016,

STYRET I THV. MEYERSGT. 35-41 SAMEIE

Erik Syvertsen /s/

Jenny Furseth /s/

Roar Henden /s/

THV. MEYERSGT. 35-41 SAMEIE



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 skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto 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

Seksjonert lokale	657 592
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	657 592

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Inntektsført gammel saldo	12 439
Korrigeringer på restkonto	25
SUM ANDRE INNTEKTER	12 464



SIDE 12

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 175

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 676

SUM KONSULENTHONORAR -5 676

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -35 706

Drift/vedlikehold VVS -65 298

Drift/vedlikehold elektro -15 845

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -93 481

Drift/vedlikehold heisanlegg -11 692

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -11 250

Egenandel forsikring -6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -239 271

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -110 826

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -110 826

THV. MEYERSGT. 35-41 SAMEIE



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 520
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 440
Lyspærer og sikringer	-4 249
Vaktmestertjenester	-110 470
Snørydding/gressklipping	-1 875
Andre fremmede tjenester	-2 756
Trykksaker	-127
Telefon, annet	-3 116
Porto	-674
Bank- og kortgebyr	-2 003
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 229

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 674
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
SUM FINANSINNTEKTER	4 095



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77410933. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER

for

SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 35-41

Fastsatt 1997 – korrigerert på sameiermøte 14.01.99
korrigerert på sameiermøte 19.01.04
korrigerert på sameiermøte 14.05.09
korrigerert på sameiermøte 11.05.2011

.....

KAPITTEL 1

§ 1.

Sameiets navn er sameiet Thorvald Meyersgate 35-41.

§ 2.

Sameiets deltagere består av eierne av seksjonene i gnr 228, bnr 477, 479, 481 og 483 i Oslo. Seksjonseierne har plikt til å delta i sameiet.

§ 3.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med driften av bebyggelsen og for øvrig utøve rettigheter som eiere av grunnen.

I alle forhold vedrørende eiendommen skal man således ivareta så vel de behov som normalt følger av drift og utleie av næringslokalene, herunder butikker i underetasjen og 1.etasje mot gaten, som hensynet til samleseksjon boligs markedsverdi og bokvalitet.

§ 4.

Sameiet består av i alt 1 samleseksjon bolig med sameiebrøk på 2876/5574-deler, 4 næringsseksjoner med sameiebrøk 1785/5574-deler og 1 garasjeeksjon med sameiebrøk 913/5574-deler.

KAPITTEL 2

§ 5.

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål, herunder til å velge forretningsfører. Styret består av minst tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt i sameiermøtet. Styreleder velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. De som stemmer for vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.

Til å revidere sameiets regnskaper velges en revisor av sameiermøtet. Sameiermøtet fastsetter revisors godtgjørelse.



KAPITTEL 3

§ 7.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styreleder. Innkalling skjer skriftlig og med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. For at forslag som etter lov eller vedtekter krever minst to tredjedelers flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Styret setter en frist for innlevering av saker til sameiermøtet.

Sammen med innkallingen oversendes til sameierene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår samt forslag til driftsbudsjett for det kommende kalenderår.

Det ordinære sameiermøtet behandler:

1. Årsberetning
2. Regnskap og driftsbudsjett
3. Valg av styreleder, styremedlemmer, varamenn og fastsettelse av deres godtgjørelse
4. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierene.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 1 ukes varsel.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller loven. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak i følgende saker:

- a) innføring, fjerning og endring av vedtekter
- b) vedtak i saker som nevnt i Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, § 30, 2. ledd.

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eieren av hver seksjon har møte-, tale- og stemmerett. For samleseksjon bolig har også hele det til enhver tid valgte styre i borettslaget som er eier av samleseksjon bolig møte- og talerett, dog er samleseksjon bolig kun én seksjon og én stemme. Likeledes har hver leietaker fra hver næringsseksjon, møte- og talerett.

Sameiermøtet vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet hvis dette finnes nødvendig.

KAPITTEL 4

§ 8.

Sameierene kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine seksjoner i sameiet med tilknyttede rettigheter.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelses- eller utleieforhold. Underretningen gis skriftlig til styrets leder.



Ved overdragelse av seksjoner gjelder disse vedtekter tilsvarende for den nye eier. Selgeren skal innhente skriftlig bekreftelse fra erververen om at denne er kjent med vedtektene før overdragelsen.

§ 9.

Den enkelte seksjon må kun brukes i henhold til sitt formål. Driften av næringsseksjonene skal ikke påføre sameierne ulemper utover det som normalt følger av bruk av lokalene som lager, forretninger og/eller kontorer. Næringsseksjonenes forretnings åpningstid skal være og tillates etablert i henhold til normal/vanlig åpningstid for tilsvarende forretninger/butikker.

Sameierene plikter å behandle selveierseksjonene og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike.

Før bygningsmessige arbeider, som ledd i vedlikehold, av seksjonene settes i gang må seksjonseier innhente tillatelse fra styret. For større bygningsmessige som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke med to tredjedels flertall i sameiermøtet. Sameiets styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet. Sameiets styre kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, vedlikehold av fellesrom og for at eiendommens utearealer er velstelte.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang, og/eller om avgrensningen av styrets plikter, avgjøres med endelig virkning av fellesmøtet. Sameiets styre er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret (inkl maksimal prisstigningsrisiko) til enhver tid.

§ 10.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierene med andeler tilsvarende sameiebrøken, med unntak av utgifter i forbindelse drift og vedlikehold av kjøreportene og utgifter til vedlikehold av kjøretunellen og forretningsgården grunnet innkjøring, som fordeles etter nyttebrøk. Nytebrøken beregnes ut fra faktisk bruk.

Styret fastsetter på grunnlag av det årlige driftsbudsjettet å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å kontobeløpene kan det tas hensyn til at det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller større, fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger.

Til sikkerhet for hver seksjons andel av fellesutgiftene tinglyses sikkerhetsobligasjon pålydende kr 400.000,- for samleseksjon bolig og kr 20.000,- for hver næringsseksjon, samtlige med prioritet etter 90% av lånetakst.

§ 11.

Sameierne har ikke innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Husordensregler finnes ikke 19.01.04