



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 786 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTERVEIEN 2 A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	352 441	134 558
Sum inntekter		352 441	134 558
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 410	
Annen driftskostnad	„„„„„	476 781	42 267
Sum kostnader		488 191	42 267
Driftsresultat		-135 750	92 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 217	62
Sum finansinntekter		1 217	62
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 217	62
Ordinært resultat før skattekostnad		-134 533	92 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		-134 533	92 353
Årsresultat		-134 533	92 353
Totalresultat		-134 533	92 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 533	92 353
Sum overføringer og disponeringer		-134 533	92 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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		62 769	
Andre fordringer	,	59 680	2 126
Sum fordringer		122 449	2 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	„	217 865	103 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 865	103 066
Sum omløpsmidler		340 314	105 192
SUM EIENDELER		340 314	105 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			92 353
Udekket tap		42 180	
Sum opptjent egenkapital		-42 180	92 353
Sum egenkapital		-42 180	92 353
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		374 519	6 539
Annen kortsiktig gjeld		7 975	6 300
Sum kortsiktig gjeld		382 494	12 839
Sum gjeld		382 494	12 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 314	105 192



Til seksjonseierne i Eierseksjonsse. Holterveien 2A

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Eierseksjonsse. Holterveien 2A 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 utfyllt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Eierseksjonsse. Holterveien 2A
avholdes 25. mars 2015 kl. 18.00 i Holterveien 2A (Kreativs lokaler).**

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 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Krav om tvangssalg av seksjon 2, jf vedlagte brev
 - B) Gjesteparkering
 - C) Brannalarm
 - D) Tv / internett
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drøbak, 12.03.2015
Styret i Eierseksjonsse. Holterveien 2A

Geir Nikolaisen /s/

Thomas Alm /s/

Ove Sørli /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Nikolaisen	Ullerud Terrasse 8
Styremedlem	Thomas Alm	Viljes Vei 9
Styremedlem	Ove Sørli	Stockfleths Gate 49
Varamedlem	Knut Strømsnes	Holterveien 2 A
Varamedlem	Trond Erik Tingberg	Skogroveien 10

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Holterveien 2A

Sameiet består av 12 seksjoner hvorav to er næringsseksjoner og ti er boligseksjoner.

Eierseksjonsse. Holterveien 2A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912786102, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Holterveien 2 A

Gårds- og bruksnummer :
66 3

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.

Eierseksjonsse. Holterveien 2A har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet.

Det har vært enkelte samarbeidskonflikter i styret basert på at to styremedlemmer representerer selger av leilighetene og eier av næringsseksjonene. Det har vært flere oppklarende møter og samtaler for å lette samarbeidsklimaet.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 711216. 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. 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 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

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Det presiseres likevel at sameiet ikke har mottatt faktura for driftskostnader (trappevask, heis, vaktmester m.m.) fra næringsseksjonene for hele 2014. Det antas at slik faktura hvert år vil komme etterskuddsvis for hele året, slik at kostnaden hvert år bokføres i påfølgende regnskapsår. For første driftsår blir regnskapet da noe misvisende, mens det i påfølgende år blir rett.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 352 441,-.
Andre inntekter er næringsseksjonenes andel av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 488 191,-.
Dette er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at faktura for strømforbruk ikke var medtatt i budsjettet. I tillegg var enkelte andre poster også større enn budsjettet. Det bemerkes at faktura fra næringsseksjonen for utlegg driftskostnader gjelder fra innflytting høsten 2013, slik at perioden er ca. 15 måneder.
Boligseksjonens andel av kostnadene næringsseksjonen hadde lagt ut var til sammen kr 304 950,- og består av:
Ventilasjon kr 21 959,-, elektrisitet kr 72 398,-, heis 4 547,-, vann- og avløpsavgift fellesareal kr 2 954,-, renhold kr 76 883,-, renovasjon med kr 44 948,-, sikkerhet / lås / alarm med kr 15 060,-, vedlikehold bygg kr 3 252,-, vedlikehold utomhus kr 21 986,- og vaktmester med kr 40 939,-.

Resultat

Årets resultat på kr -135 750,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr -42 180,-. For å dekke inn negativ arbeidskapital har styret budsjettet med engangsinnbetaling fra eierne for å dekke inn ubudsjettete energikostnader. I tillegg økes felleskostnadene fra 2015 for å dekke inn energikostnader i 2015.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

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 2015.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for 2015 i den grad at egen kategori for betaling av strømforbruk legges til seksjonene. Seksjonseierne må også betale inn et engangsbeløp for dekning av for lite inntatte felleskostnader 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Drøbak 12.03.2015
Styret i Eierseksjonsse. Holterveien 2A

Geir Nikolaisen /s/

Thomas Alm/s/

Ove Sørliie /s/



Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Holterveien 2A

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Holterveien 2A som viser et underskudd på kr 134.533. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsskikk 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 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 regnskapsestimaterne 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameiet Holterveien 2A per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



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 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, 13. mars 2015

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor



4366 - EIERSEKSJONSSE. HOLTERVEIEN 2A

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	289 800	77 558	0	290 000
Felleskostnader næring	3	62 641		0	65 000
Andre inntekter			57 000		70 000
Strøm					55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		352 441	134 558	0	480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	0	0	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 063	0	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-31 110	-7 500	0	-32 000
Konsulenthonorar	7	-4 545	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold		0	0	0	0
Forsikringer		-57 412	-15 217	0	-60 000
Kommunale avgifter	8	-21 039	0	0	-30 000
Kostnader sameie		-304 950	0	0	-240 000
Kabel-/TV-anlegg		-47 999	-13 200	0	-50 000
Andre driftskostnader	9	-4 664	-6 350	0	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-488 191	-42 267	0	-437 500
DRIFTSRESULTAT		-135 750	92 291	0	42 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 217	62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 217	62	0	0
ÅRSRESULTAT		-134 533	92 353	0	42 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			92 353		
Fra opptjent egenkapital		92 353			
Udekket tap		42 180			

**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 126
Kundefordringer		62 769	0
Kortsiktige fordringer	11	59 680	0
Driftskonto i OBOS-banken		116 989	103 066
Sparekonto i OBOS-banken		100 876	0
SUM OMLØPSMIDLER		340 314	105 192
<hr/>			
SUM EIENDELER		340 314	105 192
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	92 353
Udekket tap		-42 180	0
SUM EGENKAPITAL		-42 180	92 353
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 975	6 300
Leverandørgjeld		374 519	6 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		382 494	12 839
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 314	105 192

Pantstillelse
Garantiansvar

DRØBAK 12.03.2015
STYRET FOR EIERSEKSJONSSE. HOLTERVEIEN 2A

GEIR NIKOLAISEN /s/

THOMAS ALM /s/

OVE SØRLIE /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	19 800
Felleskostnader	228 000
Kabel-TV	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	289 800

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kreativ Eiendomsutvikling AS	62 641
SUM ANDRE INNTEKTER	62 641

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 2013/2014, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 545
SUM KONSULENTHONORAR	-4 545

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-21 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-21 039

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-588
Trykksaker	-1 713
Porto	-1 153
Bank- og kortgebyr	-1 210
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 664

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	876
SUM FINANSINNTEKTER	1 217



NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	59 680
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 680
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



Hei

Jeg har noen inspill om saker som kan bli tatt opp:

Gjeste parkering vi er nødt til å få til en ordning med gjeste parkering.

Vi har sentral brannalarm hos oss. Når det går i en leilighet så går den hos alle. Her om dagen gikk den hos naboen som lagde mat og alle sto ute og klødde seg i hode. Ikke er den kobla opp mot brannvesnet som jeg syntes er rart i seg selv og det er heller ikke noen som kan slå den av. Det det endte med er at jeg ringte de som har bygget stedet og de hjalp meg på telefon å slå det av.

Vi har tv og internett fra en levrandør som jeg mener er helt elendig. Nettet er tregt å faller ut samme med tven. Hva om vi bytter til en annen levrandør get.

Mvh

Shahab Afshar



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

Sameiet Holterveien 2 A
v. styrets leder Geir Arild Nikolaisen
Ullerud Terrasse 8
1447 Drøbak

Oslo, 20.1.2015

Deres ref.:

Vår ref.: DS

Ansvarlig advokat
Dag Stadheim

**SAMEIET HOLTERVEIEN 2A – KRAV OM VEDTAK OM OPPHØR AV
VIRKSOMHET MED TRENINGSTUDIO**

Seksjonseierne Knut Strømsnes og Birger Eriksen har henvendt seg til meg med anmodning om bistand.

Disse seksjonseierne er sterkt plaget av støy fra treningsstudiovirksomheten i annen etasje i sameiet.

Seksjonen eies av Kreativ Eiendomsutvikling AS som er ansvarlig for den virksomheten som drives i seksjonen som om det var Kreativ Eiendomsutvikling AS som drev den selv.

Virksomheten er både i strid med eierseksjonsloven og i strid med offentligrettslige regler. Virksomheten har pågått i lang tid og Kreativ Eiendomsutvikling AS har ikke etterkommet pålegg om retting fra Frogn kommune.

Støyen går langt ut over det som er lovlig og er under enhver omstendighet til urimelig og unødvendig skade og ulempe for seksjonseierne. Bruken av seksjonen er således både i strid med regler om helsefarlig støy og reglene i eierseksjonsloven § 19.

Ti dokumentasjon vedlegges rapport 14009 fra Norsk forening mot støy vedrørende støymålinger og befaring i Holterveien 2 A.

Støyen har pågått over lang tid og har medført alvorlige helseplager for seksjonseierne. I en tvist vil dette bli dokumentert ved fremleggelse av detaljerte daglogger og legeerklæringer.

ADVOKATFIRMAET STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA
Org.nr. 914 445 914 MVA | Rådhusgt. 17, NO-0158 Oslo | Telefon +47 22 60 50 60 | Fax +47 22 60 50 51
post@svpadvokatene.no | www.svpadvokatene.no



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

Verken styret eller seksjonseierne har plikt til å avvente offentligrettslig behandling av en sak. Reglene om unødvendig og urimelig sjenanse og ulempe i eierseksjonsloven §19 er uavhengig av og annerledes enn de offentligrettslige regler.

I tillegg kommer at det ikke er reguleringsmessig adgang til å drive treningsstudiovirksomhet i lokalene.

På vegne av seksjonseierne krever jeg at styret vedtar at treningsstudiovirksomheten umiddelbart skal opphøre. Jeg legger til grunn at styret forstår at situasjonen for seksjonseierne er så alvorlig at styret umiddelbart avholder et styremøte til fastsettelse av slikt vedtak.

Det er ikke et alternativ at styret vedtar at innehaver av treningsstudiovirksomheten skal iverksette tiltak som innebærer at støyen blir redusert til et lovlig nivå og et nivå som innebærer at støyen ikke skaper urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for seksjonseierne.

Dette ville normalt ha vært et alternativ, men i dette tilfelle har Frogn kommune som ovenfor nevnt i lang tid forsøkt å få innehaver av treningsstudiovirksomheten til å iverksette slike tiltak uten at det har lyktes. Seksjonseierne anser derfor at innehaverne av treningsstudiovirksomheten har fått tilstrekkelig tid og anledning til å iverksette slike tiltak.

Dersom ikke styret har truffet vedtak som anmodet innen tre uker fra dette brevets dato, ber jeg på vegne av seksjonseierne om at styret innkaller til et ekstraordinært sameiermøte med krav om vedtak om at den aktivitet som drives i dag utgjør vesentlig mislighold av Kreativ Eiendomsutvikling AS forpliktelser som seksjonseier.

Seksjonseierne vil deretter kreve at styret med grunnlag i eierseksjonsloven § 19 og § 26 meddeler Kreativ Eiendomsutvikling AS advarsel og deretter pålegg om salg av seksjonen, dersom treningsstudiovirksomheten fortsatt ikke opphører.

Etterkommer ikke styret dette kravet krever seksjonseierne at styret innen den samme fristen innkaller til ekstraordinært sameiermøte til vedtagelse av de samme krav overfor Kreativ Eiendomsutvikling AS. Dette innebærer at seksjonseierne ber styret utforme innkalling med forslag til følgende vedtak

1. Styret meddeler eier av den seksjon treningsstudiovirksomheten finner sted i, advarsel ved vesentlig mislighold etter eierseksjonsloven § 26 med frist på tre uker til å opphøre med treningsstudiovirksomhet i annen etasje.
2. Etterkommes ikke kravet fremsatt i punkt 1 har styret plikt til å pålegge eier av den seksjon treningsstudiovirksomheten finner sted i, pålegg om salg av seksjonen etter reglene i



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

3. eierseksjonsloven § 26, Grunnlaget for pålegg om salg er de forhold som er omhandlet i punkt 1. Fristen for pålegg om salg skal settes til 6 måneder.
3. Etterkommes ikke krav om pålegg om salg har styret plikt til å fremme begjæring om og gjennomføre tvangssalg av den seksjonen som treningsstudiovirksomheten finner sted i.

Seksjonseierne er berettiget til å kreve avholdt ekstraordinært sameiermøte etter regelen i eierseksjonsloven § 33 siste ledd.

Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er at seksjonseierne ikke anses for å være naboer i eierseksjonslovens forstand slik at seksjonseiere ikke er søksmålsberettiget i tvister mellom seksjonseiere. I slike tvister må styret ta stilling til partenes standpunkt.

Dersom kravet ikke får flertall på sameiermøte vil seksjonseierne påberope at vedtaket strider mot bestemmelsen om mindretallsvern i eierseksjonsloven § 32 og reise søksmål mot sameiet ved dets styreleder. I så tilfelle vil søksmålet gjelde at styret har plikt til å etterkomme kravet fra seksjonseierne.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA

Dag Stadheim

Advokat