



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		358 664	341 991
Sum inntekter		358 664	341 991
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		286 594	299 439
Sum kostnader		309 414	322 259
Driftsresultat		49 250	19 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 226	25 986
Sum finansinntekter		29 226	25 986
Annen finanskostnad		11	
Sum finanskostnader		11	0
Netto finans		29 215	25 986
Ordinært resultat før skattekostnad		78 464	45 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 464	45 718
Årsresultat		78 464	45 718
Totalresultat		78 464	45 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 464	45 718
Sum overføringer og disponeringer		78 464	45 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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			
Andre fordringer		53 628	
Sum fordringer		53 628	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 710	199 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 710	199 539
Sum omløpsmidler		284 338	199 539
SUM EIENDELER		284 338	199 539

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		230 503	152 039
Sum opptjent egenkapital		230 503	152 039
Sum egenkapital		230 503	152 039
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		53 835	47 500
Sum kortsiktig gjeld		53 835	47 500
Sum gjeld		53 835	47 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 338	199 539



Til seksjonseierne i Jordalgata 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. april 2018 kl. 18:00 i Kampen Menighetshus, Normannsgate 55.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jordalgata 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jordalgata 2 Sameie
avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18:00 i Kampen Menighetshus, Normannsgate 55..

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ARSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Oslo, 08.03.2018
Styret i Jordalgata 2 Sameie

Ivana Celik/s/

Terje Brevik/s/

Ivar Egge/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivana Celik	Lyshaug 2
Styremedlem	Terje Brevik	Jordalgata 2
Styremedlem	Ivar Egge	Jordalgata 2

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 Jordalgata 2 Sameie

Sameiet består av 4 seksjoner.

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

Jordalgata 2

Gårds- og bruksnummer :

231 230

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Jordalgata 2 Sameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- LEKKASJE

I mai meldte daglig leder ved Rema 1000 en lekkasje. Etter befaring fra rørleggeren ble det ikke funnet årsak til lekkasjen og Rema 1000 skulle gi beskjed dersom lekkasjen vedvarte. I november melder Rema 1000 inn at det fortsatt lekker litt. Det gjenopprettes en forsikringssak fra november 2016 og forsikringsselskapet sender flere til lekkasjesøk. Styret blir opplyst om at siste del av lekkasjesøket omfatter taket i borettslaget Jordalgata 2 og må gjennomføres våren/sommeren 2018. Rema 1000 har fått tilbakemelding.

Rema 1000 etterspurte at sameiet kjøper nye takplater for dem. De har fått tilsendt informasjon om takplatene, men sameiet kjøper ikke dette. Kostnadene kan eventuelt dekkes av forsikringsselskapet etter at lekkasjesøket er gjennomført og rapporten foreligger.

- LAGUNA VELVÆRE

Ny eier for næringseiendommen leier ut lokalene til Laguna Velvære. Laguna Velvære kontaktet vaktmesteren til borettslaget Jordalgata 2 da alt i lokalene ikke er velfungerende. Sameiet har ingen vaktmester og problemene i forbindelse med lokalene er ansvaret til eieren av næringseiendommen.

- VEGGSKILT

Cito har hengt opp et lysende veggskilt. Dette har blitt tatt opp med daglige leder. For varige endringer av fasaden skal det søkes tillatelse fra styret. Daglig leder er inneforstått med det.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 358 664.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 309 414.

Resultat

Årets resultat på kr 78 464 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 230 503.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordalgata 2 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Jordalgata 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 12. mars 2018
BDO AS



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	338 664	338 664	339 000	339 000
Andre inntekter	3	20 000	3 327	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		358 664	341 991	339 000	339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-6 794	-13 166	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-29 910	-29 115	-31 000	-31 000
Konsulenthonorar	7	-11 079	-20 044	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-26 010	-32 075	-62 000	-37 000
Forsikringer		-210 143	-202 753	-212 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-2 659	-2 286	-12 500	-2 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-309 414	-322 259	-355 000	-327 200
DRIFTSRESULTAT		49 250	19 732	-16 000	11 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 226	25 986	0	0
Finanskostnader	11	-11	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 215	25 986	0	0
ÅRSRESULTAT		78 464	45 718	-16 000	11 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		78 464	45 715		



BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	53 628	0
Driftskonto OBOS-banken		230 710	199 539
SUM OMLØPSMIDLER		284 338	199 539
<hr/>			
SUM EIENDELER		284 338	199 539
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		230 503	152 039
SUM EGENKAPITAL		230 503	152 039
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 835	47 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 835	47 500
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 338	199 539
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2018,

Styret i Jordalgata 2 Sameie

Ivana Celik/s/

Terje Brevik/s/

Ivar Egge/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	338 664

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekstføring av kostnad feilført i 2016	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	20 000

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 2016/2017, og er på kr 20 000.-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 974.-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
Obos Eiendomsforvaltning	-6 704
SUM KONSULENTHONORAR	-11 079

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 000
Drift/vedlikehold VVS	-4 010
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 010

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-150
Andre kontorkostnader	-289
Porto	-97
Bank- og kortgebyr	-2 123
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 659

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Kundeutbytte Gjensidige	28 932
SUM FINANSINNTEKTER	29 226

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-11

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjensidige Forsikring 2018	53 628
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	53 628

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.



Orientering om sameiets drift

Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66016706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

**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
Sist endret 16.05.2017**

§ 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.



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.



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

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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



§ 10. STYRET

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 førstkommande 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.



Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

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.

§ 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