



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 571 296	1 504 290
Sum inntekter		1 571 296	1 504 290
Kostnader			
Lønnskostnad		68 531	56 970
Annen driftskostnad		1 322 393	979 841
Sum kostnader		1 390 924	1 036 810
Driftsresultat		180 372	467 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 991	3 012
Sum finansinntekter		2 991	3 012
Annen finanskostnad		97 975	116 224
Sum finanskostnader		97 975	116 224
Netto finans		-94 984	-113 212
Ordinært resultat før skattekostnad		85 387	354 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 387	354 268
Årsresultat		85 387	354 268
Totalresultat		85 387	354 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 387	354 268
Sum overføringer og disponeringer		85 387	354 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			7 510
Andre fordringer		208 878	154 996
Sum fordringer		208 878	162 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 619	933 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 619	933 830
Sum omløpsmidler		784 497	1 096 336
SUM EIENDELER		784 497	1 096 336

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 058 707	2 144 094
Sum opptjent egenkapital		-2 058 707	-2 144 094
Sum egenkapital		-2 058 707	-2 144 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 648 716	2 911 859
Sum annen langsiktig gjeld		2 648 716	2 911 859
Sum langsiktig gjeld		2 648 716	2 911 859
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		537	549
Leverandørgjeld		128 820	199 058
Skyldige offentlige avgifter		166	
Annen kortsiktig gjeld		64 964	128 964
Sum kortsiktig gjeld		194 487	328 571
Sum gjeld		2 843 203	3 240 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		784 497	1 096 336



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261712

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 571 296	1 504 290
Sum inntekter		1 571 296	1 504 290
Kostnader			
Lønnskostnad		68 531	56 970
Annen driftskostnad		1 322 393	979 841
Sum kostnader		1 390 924	1 036 810
Driftsresultat		180 372	467 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 991	3 012
Sum finansinntekter		2 991	3 012
Annen finanskostnad		97 975	116 224
Sum finanskostnader		97 975	116 224
Netto finans		-94 984	-113 212
Ordinært resultat før skattekostnad		85 387	354 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 387	354 268
Årsresultat		85 387	354 268
Totalresultat		85 387	354 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 387	354 268
Sum overføringer og disponeringer		85 387	354 268



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			7 510
Andre fordringer		208 878	154 996
Sum fordringer		208 878	162 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 619	933 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 619	933 830
Sum omløpsmidler		784 497	1 096 336
SUM EIENDELER		784 497	1 096 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 058 707	2 144 094
Sum opptjent egenkapital		-2 058 707	-2 144 094



Sum egenkapital	-2 058 707	-2 144 094
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 648 716	2 911 859
Sum annen langsiktig gjeld	2 648 716	2 911 859
Sum langsiktig gjeld	2 648 716	2 911 859
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	537	549
Leverandørgjeld	128 820	199 058
Skyldige offentlige avgifter	166	
Annen kortsiktig gjeld	64 964	128 964
Sum kortsiktig gjeld	194 487	328 571
Sum gjeld	2 843 203	3 240 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	784 497	1 096 336



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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 Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

B/S Micheletsvei 21/23

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 1022





Velkommen til årsmøte i B/S Micheletsvei 21/23

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1022>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjonsmøte på Kilentunet mandag 25. april kl 19.

Det avholdes i tillegg til digitalt årsmøte et informasjonsmøte på Kilentunet mandag 25. april kl 19. Dit kommer også Fredrik Huseby som kan svare på spørsmål.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. GRUNNAVSTÅELSE I SAMMENHENG MED STATENS VEGVESENS BYGGING AV NY E 18 MELLOM LYSAKER OG RAMSTADSLETTA
6. Endringer i parkeringsreglene i forbindelse med at vi nå har plasser for ladbare biler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i B/S Micheletsvei 21/23



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kjetil Johan Olsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1022 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 5

GRUNNAVSTÅELSE I SAMMENHENG MED STATENS VEGVESENS BYGGING AV NY E 18 MELLOM LYSAKER OG RAMSTADSLETTA

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er nabo med et stort veiprojekt, og vil bli preget av dette i noen år fremover. I forbindelse med dette må vi også avgi eiendom til Statens Vegvesen. Den delen av vår tomt som ligger ned mot E 18 er ekspropriert og omregulert til veiareal. Dette er et område sameie tidligere ikke har brukt til annet enn å dumpe kompost, og det vil ligge på utsiden av kommende støyskjerm.

Vi har fått et tilbud på utkjøp, og har i den forbindelse fått hjelp av advokat Fredrik Huseby for å gjennomgå avtalen. Etter befaring med Statens Vegvesen og gjennomgang av kontrakten virker dette å være en rimelig avtale på linje med hva andre har fått for å avgi eiendom.

Forslaget til kjøpekontrakt vedlegges innkallingen.

Styret i sameiet anbefaler at det inngås endelig kjøpekontrakt med Statens vegvesen slik at vi kan få pengene for dette området så snart som mulig

Forslag til vedtak

Eierseksjonssameiet gir styret fullmakt til å inngå endelig kjøpekontrakt med Statens vegvesen.

Vedlegg

2. Kjøpekontrakt Statens Vegvesen.pdf



Sak 6

Endringer i parkeringsreglene i forbindelse med at vi nå har plasser for ladbare biler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår noen endringer/presiseringer i Parkeringsreglene

Ett nytt punkt som poengterer at vi ikke har faste parkeringsplasser, men har opprettet egne plasser for ladbare biler:

- Sameiet har ingen faste parkeringsplasser. Det er for tiden 10 parkeringsplasser med ladepunkt for ladbar bil. Disse fordeles etter antall brukere/behov

En presisering i punktet om gjesteparkering. Vi har for tiden relativt god plass på parkeringsplassene våre. Det er det en del rundt oss som legger merke til og ønsker å benytte seg av. Vi ønsker derfor å presisere at ingen må avtale å låne ut parkeringsplass til folk som ikke bor i vårt sameie.

- Gjester kan parkere i opptil 48 timer i uka med gyldig gjestebevis. Gjester skal ikke fortrenge beboere fra parkeringsplassene. Ingen må «låne ut» parkering til beboere som bor andre steder.

De to siste punktene i gjeldende parkeringsregler slettes da de ikke er relevante lenger.

Forslag til vedtak

Endringene i parkeringsreglene godkjennes

Vedlegg

3. Parkeringsregler nye 2022.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Sofie Moe

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johannesen
- Knut Drottning
- Kristian Olof Ejdfors

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Sørtveit Tidslevold



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Sofie Moe	2021-2022	Micheletsvei 23B
Styremedlem	Knut Drottning	2021-2022	Michelets Vei 23B
Styremedlem	Åge Johannesen	2021-2022	Michelets Vei 21B
Styremedlem	Ola Karlaug	2021-2022	Michelets Vei 21B
Varamedlem	Julie Sørtveit Tidslevold	2021-2022	Michelets Vei 23A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om B/S Micheletsvei 21/23

Sameiet består av 38 seksjoner.

B/S Micheletsvei 21/23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488942, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Michelets Vei 21/23 A,b

Gårds- og bruksnummer:

14 540

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

B/S Micheletsvei 21/23 har 1 ansatt.

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 EY.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 571 296.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 390 924.

Resultat

Årets resultat på kr 85 387 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 590 010.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettet med kr 344 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Micheletsvei 21/23.

Lån

B/S Micheletsvei 21/23 har lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente og forventet løpetid er 2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2KD73-EZ5EJ-YGECC-WZ06Q-DUL-TN-IHFXE



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 522 696	1 487 070	1 506 000	1 552 000
Andre inntekter	3	48 600	17 220	48 600	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 571 296	1 504 290	1 554 600	1 552 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 531	-6 970	-17 050	-20 230
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 110	-99 425	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-5 221	-2 556	-6 000	-6 000
Kontingenter		-4 739	-4 739	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-355 496	-165 351	-452 000	-150 000
Forsikringer		-87 488	-81 170	-83 800	-90 000
Kommunale avgifter	9	-322 639	-299 238	-309 000	-344 000
Energi/tyring		-111 141	-39 906	-50 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 956	-172 184	-214 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-115 291	-109 271	-126 500	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 390 924	-1 036 810	-1 420 350	-1 208 730
DRIFTSRESULTAT		180 372	467 480	134 250	343 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 991	3 012	0	0
Finanskostnader	12	-97 975	-116 224	-97 000	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-94 984	-113 212	-97 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		85 387	354 268	37 250	249 270
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		85 387	354 268		

BALANSE



	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56	4 731
Kundefordringer		0	7 510
Forskuddsbetalte kostnader		54 429	150 265
Energiavregning	13	154 393	0
Driftskonto OBOS-banken		196 117	405 284
Sparekonto OBOS-banken		379 502	528 546
SUM OMLØPSMIDLER		784 497	1 096 336
<hr/>			
SUM EIENDELER		784 497	1 096 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 058 707	-2 144 094
SUM EGENKAPITAL		-2 058 707	-2 144 094
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 648 716	2 911 859
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 648 716	2 911 859
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 232	27 980
Leverandørgjeld		128 820	199 058
Skyldige offentlige avgifter	16	166	0
Påløpte renter		537	549
Energiavregning		0	80 480
Annen kortsiktig gjeld	17	34 732	20 504
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 487	328 571
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		784 497	1 096 336
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 22.03.2022

Styret i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

Karen Sofie Moe/S/

Knut Drottning/S/

Åge Johannesen/S/

Ola Karlaug/S/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 221 432
Kabel-tv	213 864
Dugnadspenger	49 400
El-bil lading	48 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 532 696

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-bil	-10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 522 696

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd for ladeinfrastruktur	48 600
SUM ANDRE INNETEKTER	48 600

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER



Ordinær lønn, fast ansatte	-8 250
Påløpte feriepenger	-1 180
Arbeidsgiveravgift	-8 379
Yrkesskadeforsikring	-722
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 531

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 147
Andre konsulentonorarer	-1 074
SUM KONSULENTHONORAR	-5 221

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektrisk Produksjon AS	-256 344
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-256 344
Drift/vedlikehold bygninger	-11 671
Drift/vedlikehold VVS	-4 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 182
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 326
Kostnader dugnader	-23 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 496

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-189 520
Renovasjonsavgift	-133 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 639

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-21 106
Lyspærer og sikringer	-1 088
Renhold ved firmaer	-46 125
Snørydding	-40 960
Trykksaker	-1 013
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-99
Porto	-1 245
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 291

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	743
Andre renteinntekter	1 291
SUM FINANSINTEKTER	2 991

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 975
SUM FINANSKOSTNADER	-97 975

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-368 160
SUM INNETEKTER	-368 160

KOSTNADER

Administrasjon	14 000
Fjernvarme	508 553
SUM KOSTNADER	522 553

SUM ENERGIAVREGNING	154 393
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	2 088 141
Nedbetalt i år	263 143
	-2 648 716

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 648 716****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -166

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-166****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avs feriepenger -1 180

Feilkonto, korrigert 2022 -52

Dugnad utbetalt 2022 -19 500

OBOS Eiendomsforvaltning AS, honorar brensel 2021 -14 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-34 732**



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 5 styremøter i 2021/2022. Det har ikke vært utgifter i forbindelse med møtene.

El-bil lading

I løpet av våren 2021 fikk vi lagt opp et nytt ladesystem for el-bil lading. Vi har nå 10 operative ladestasjoner, og det er lagt opp infrastruktur for å sette opp 10 nye om behovet melder seg. Vi fikk støtte fra Viken Fylkeskommune på 48.600 kroner for å sette opp anlegget. For øyeblikket har vi 9 aktive brukere av ladestasjonene. Vi har en a-konto innbetaling på 500,- pr måned som faktureres av Obos, av dette er 200,- fast avgift for ladestasjonen. Vi tar en avregning mot strømforbruket hvert halvår. Prisen på strøm, og a-konto innbetaling blir løpende vurdert ut fra erfaringer og større endringer i strømprisen.

Energiprisene

For oss, som for alle andre skaper de økte energiprisene litt problemer. Prisen for Fjernvarmen følger i stor grad strømprisene, og det betyr at det for de fleste vil komme en ekstraregning når varmregnskapet for 2021 er klart. Siden det ser ut til at vi må leve med høye energipriser også fremover har vi besluttet å sette opp a-konto innbetalingen for varmen med 30 % gjeldende fra Juni 2022.

Lekkasje i radiatorrør

I januar ble det avdekket at vi har en lekkasje i radiatorrør og lekkasjen ble lokalisert å være i rørene som går i bakken over gårdsplassen mellom nr 23 og nr 21. Det betyr at vi må grave opp og legge nye rør for å sikre at vi får varme og varmt vann i begge blokkene. Vi skifter også ut varmtvannsrøret mellom blokkene og legger ned et ekstra kaldtvannsrør. Vi har fått inn tilbud på en kostnad på ca 250 000 kroner for denne jobben. Dette er en kostnad som ikke er lagt inn i budsjettet, noe som betyr at vi får et overforbruk i 2022.

E18-prosjektet

Vi er nabo med et stort veiprojekt, og vil bli preget av dette i noen år fremover. I forbindelse med dette må vi også avgi eiendom til Statens Vegvesen. Dette er deler av vår tomt som er ekspropriert og omregulert til veiareal. Vi har fått et tilbud på utkjøp, og har i den forbindelse fått hjelp av advokat Fredrik Huseby for å gjennomgå avtalen. Dette er en advokat som også har hjulpet de andre sameiene i Micheletsvei som må avgi eiendom. Etter befaring med Statens Vegvesen og gjennomgang av kontrakten virker dette å være en rimelig avtale på linje med hva andre har fått for å avgi eiendom. Totalt er tilbudet fra Statens Vegvesen på 921 200 kroner. Dette er penger vi har god bruk for til å dekke opp for de ekstraordinære utgiftene vi har fått, og for fremtidig nødvendig vedlikehold. Vi vil gjennomføre et informasjonsmøte 25. april for dem som ønsker mer informasjon om denne prosessen og innholdet i kontrakten. Der vil også advokaten være tilstede for eventuelle spørsmål. For styret er det viktig at alle er godt informerte om denne prosessen slik at styret får fullmakt til å signere kontrakten.

Dugnad

Vi gjennomførte både vårdugnad og høstdugnad, og kunne også heldigvis igjen være litt mer sosiale og avslutte rundt grillen. Det er fortsatt en utfordring å få med flere på dugnad, men det er en god innsats som legges ned av dem som møter! Vi må bare oppfordre til å



være med på dugnad! Det gjør at vi alle blir litt bedre kjent med naboene, og det er viktig at vi holder fellesarealene ryddige og sørger for at vi jevnlig klipper busker og trær så vi har hyggelige utearealer.

Overdragelser

Styret har godkjent 2 eierskifter i perioden

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser for ladbare biler.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon til systemnøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke, postkasse og parkeringsbevis kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646462. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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

Ifølge forskrift om brannforebygging 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Vi har byttet til Fjordkraft.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler: Stian Eriksen

Kjøpekontrakt

Kjøper:

Staten ved Statens vegvesen Utbygging

Selger: Boligsameiet Michelets vei 21/23, eier av gnr. 14 bnr. 540 i Bærum kommune.

Adresse: Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18 - Korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Forenbu godkjent 31.05.2017. Inngrepet/avståelsen går også fram av vedlagte taksttegninger W102-102-98 (30.11.2018).

Hensikten med det midlertidige ervervet er å sikre at entreprenør får adkomst for å bygge støyskjermer med nødvendig maskiner og materialer. Entreprenør har ikke behov for riggområde der hvor sameie har etablerte p-plasser.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.



2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Permanent erverv (Michelets vei 21/23)	3 606 m2	200,00	721 200,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 21/23)	934 m2	0,00	0,00
Vegetasjon	1 stk		200 000,00
Total erstatning:			921 200,00

a) Rund sum

Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er signert av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b.

b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

Følgende spesielle kontraktsvilkår gjelder.

a) Parkering (Michelets vei 21 og 23)

Anleggsveien inn til området skal utelukkende benyttes for etablering av nye støyskjermer langs Michelets vei 27 til 11. Anleggsveien vil gå gjennom parkeringsplassene ved Michelets vei 23.

Statens vegvesen har behov for 1-2 parkeringsplasser når etableringen av støyskjermer foregår, vi ser for oss at disse kan midlertidig reetableres utenfor Michelets vei 21, se vedlagt w-tegning. Arealet som blir benyttet til midlertidig parkeringsplasser vil bli satt tilbake i tilnærmet lik stand etter anleggsarbeidene opphører på eiendommen.

b) Plenarealer

Kjøper skal tilbakeføre midlertidig beslaglagt plenareal planert, med minimum 15 cm matjord, dog tilpasset tilgrensende areal, og tilsådd med gressfrø. Dersom selger ønsker å ta vare på matjord fra egen eiendom og for egen regning, må slik jord flyttes og rankes opp utenfor anleggsområdet før anleggsstart. Senere drift og vedlikehold, herunder også vanning av plenarealer etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.

c) Gårdsplass

Gårdsplassen, (gangadkomster til bolig, asfalterte plasser, helle ganger og tilsvarende) tilbakeføres av kjøper etter anleggsperioden. Senere drift og vedlikehold av gårdsplassen etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.



d) Flytting av innretninger

e) Adkomst til boligblokker

Kjøper sørger for at tilgang til boligblokkene opprettholdes for både beboere og nødeter under anleggsperioden.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for. Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommene

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommene) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommene gnr. 14 bnr. 40. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.



5. Tilbakekjøp av areal

Hvis det innenfor de 10 neste årene etter kontraktsdato blir vedtatt at bussvegtraseen kan omreguleres, og det dermed er påregnelig at deler av ervervet areal kan omreguleres fra offentlige formål til privat utnyttelse, har Selger rett til å kjøpe tilbake areal som ikke medgår til vegutbyggingen etter prinsippene i oreigningslova § 10 andre ledd.

6. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger

.....
Sted og dato

.....
Boligsameiet Michelets vei 21/23
v/ Styrets leder

.....
Boligsameiet Michelets vei 21/23
v/ Styremedlem

975 488 942

.....
Organisasjonsnummer

.....
Bankkontonummer til selger

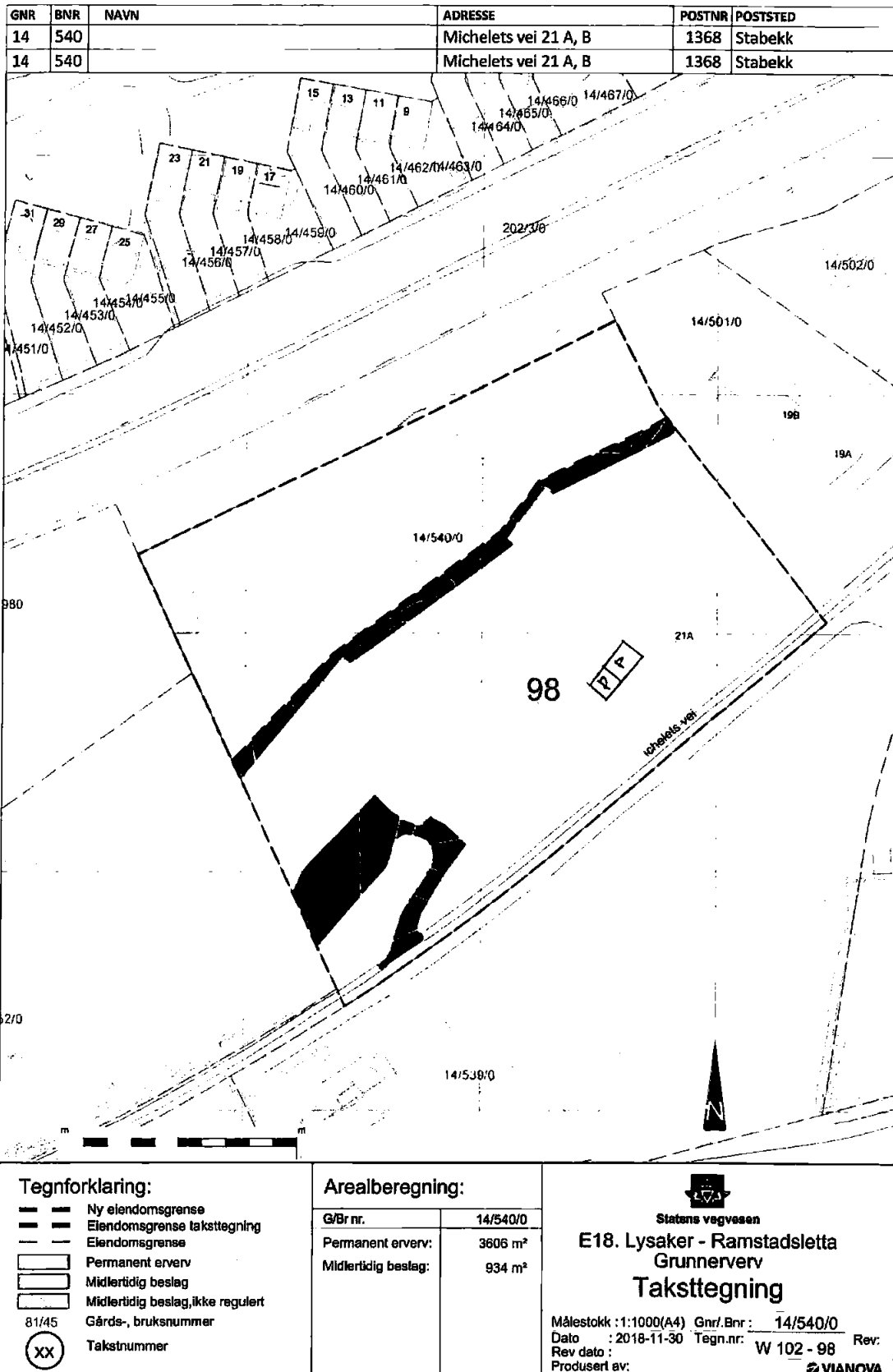
Kjøper

.....
Sted og dato

.....
Staten ved Statens vegvesen

971 032 081

.....
Organisasjonsnummer



Vedlegg 2

25 av 30

Kjøpekontrakt Statens Vegvesen.pdf





BOLIGSAMEIET MICHELETS VEI 21/23

PARKERINGSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. april 2017. Endret på ordinært årsmøte 28. april 2022

- Parkeringsplassene er for beboere i boligsameiet, og gjelder kjøretøy mindre enn 5 meter og under 3,5 tonn.
- **Sameiet har ingen faste parkeringsplasser. Det er for tiden 10 parkeringsplasser med ladepunkt for ladbar bil. Disse fordeles etter antall brukere/behov**
- Biler skal stå på oppmerkede plasser. De skal ikke settes slik at de er til hinder for fremkomst til innganger eller andre parkeringsplasser. Parkering foran inngangsdører er bare tillatt i kortest mulig tid i forbindelse med lasting og lossing.
- Biler som ikke brukes om vinteren parkeres etter styrets anvisning pga. snøbrøyting. Ta kontakt om høsten.
- Bilen skal være utstyrt med gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset skal ligge godt synlig i bilens frontrute.
- Hver leilighet kan søke om inntil to parkeringsbevis samt ett gjestebevis. Gjestebevis kan ikke benyttes i bil som eies av beboer i sameiet.
- Styret har rett til å nekte å utstede parkeringsbevis til beboere som gjentatte ganger har brutt parkeringsreglene. Styret kan også inndra allerede utstedt parkeringsbevis p.g.a. gjentatte brudd på parkeringsreglene.
- Gjester kan parkere i opptil 48 timer i uka med gyldig gjestebevis. Gjester skal ikke fortrenge beboere fra parkeringsplassene. **Ingen må «låne ut» parkering til beboere som bor andre steder.**
- Bileier har plikt til å flytte kjøretøy dersom noen fra styret ber vedkommende om det.
- Uregistrerte kjøretøy kan ikke parkeres på sameiets parkeringsplasser utover 4 uker.
- Styret (leder eller styremedlem) har rett til å fjerne biler som ikke har gyldig parkeringsbevis eller står ureglementert parkert. Fjerning av biler som har brutt parkeringsbestemmelsene skjer på bilens eiers bekostning og risiko.
- Motorsykler skal parkeres slik at de ikke står til hinder for bilparkering.
- Tilhenger, campingvogn el. kan ikke parkeres mer enn ett døgn.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 1022 **Selskapsnavn:** B/S Micheletsvei 21/23

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kjetil Johan Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 5 GRUNNAVSTÅELSE I SAMMENHENG MED STATENS VEGVESENS BYGGING AV NY E 18 MELLOM LYSAKER OG RAMSTADSLETTA

Eierseksjonssameiet gir styret fullmakt til å inngå endelig kjøpekontrakt med Statens vegvesen.

For

Mot

Sak 6 Endringer i parkeringsreglene i forbindelse med at vi nå har plasser for ladbare biler

Endringene i parkeringsreglene godkjennes

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Karen Sofie Moe

Styremedlem (3 skal velges)

Åge Johannesen

Knut Drottning

Kristian Olof Ejdfors

Varamedlem (1 skal velges)

Julie Sørtveit Tidslevold

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.