



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 488 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
Forretningsadresse: Michelets vei 27C
1368 STABEKK

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 829 303 | 2 521 872 |
| Sum inntekter | | 2 829 303 | 2 521 872 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 120 812 | 234 265 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 132 196 | 72 127 |
| Annen driftskostnad | | 1 881 652 | 2 226 665 |
| Sum kostnader | | 2 134 661 | 2 533 056 |
| Driftsresultat | | 694 642 | -11 184 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 128 | 17 752 |
| Sum finansinntekter | | 13 128 | 17 752 |
| Annen finanskostnad | | 307 660 | 352 305 |
| Sum finanskostnader | | 307 660 | 352 305 |
| Netto finans | | -294 532 | -334 553 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 400 110 | -345 738 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 400 110 | -345 738 |
| Årsresultat | | 400 110 | -345 738 |
| Totalresultat | | 400 110 | -345 738 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 400 110 | -345 738 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 400 110 | -345 738 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 43 395 | 43 395 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 432 724 | 564 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 476 118 | 608 315 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 476 118 | 608 315 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 293 531 | 16 856 |
| Sum fordringer | | 293 531 | 16 856 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 630 525 | 557 685 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 630 525 | 557 685 |
| Sum omløpsmidler | | 924 057 | 574 541 |
| SUM EIENDELER | | 1 400 175 | 1 182 856 |

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 | | 9 223 559 | 9 623 669 |
| Sum opptjent egenkapital | | -9 223 559 | -9 623 669 |
| Sum egenkapital | | -9 223 559 | -9 623 669 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 747 | 1 696 |
| Leverandørgjeld | | 129 239 | 59 383 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 959 | 2 495 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 37 805 | 43 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 169 750 | 107 127 |
| Sum gjeld | | 10 623 734 | 10 806 525 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 400 175 | 1 182 856 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256704

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 488 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 875 488 902
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 829 303 | 2 521 872 |
| Sum inntekter | | 2 829 303 | 2 521 872 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 120 812 | 234 265 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 132 196 | 72 127 |
| Annen driftskostnad | | 1 881 652 | 2 226 665 |
| Sum kostnader | | 2 134 661 | 2 533 056 |
| Driftsresultat | | 694 642 | -11 184 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 128 | 17 752 |
| Sum finansinntekter | | 13 128 | 17 752 |
| Annen finanskostnad | | 307 660 | 352 305 |
| Sum finanskostnader | | 307 660 | 352 305 |
| Netto finans | | -294 532 | -334 553 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 400 110 | -345 738 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 400 110 | -345 738 |
| Årsresultat | | 400 110 | -345 738 |
| Totalresultat | | 400 110 | -345 738 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 400 110 | -345 738 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 400 110 | -345 738 |



Organisasjonsnr: 875 488 902
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

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 | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 43 395 | 43 395 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 432 724 | 564 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 476 118 | 608 315 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 476 118 | 608 315 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 293 531 | 16 856 |
| Sum fordringer | | 293 531 | 16 856 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 630 525 | 557 685 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 630 525 | 557 685 |
| Sum omløpsmidler | | 924 057 | 574 541 |
| SUM EIENDELER | | 1 400 175 | 1 182 856 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 9 223 559 | 9 623 669 |
| Sum opptjent egenkapital | -9 223 559 | -9 623 669 |
| Sum egenkapital | -9 223 559 | -9 623 669 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Sum langsiktig gjeld | 10 453 984 | 10 699 398 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 747 | 1 696 |
| Leverandørgjeld | 129 239 | 59 383 |
| Skyldige offentlige avgifter | 959 | 2 495 |
| Annen kortsiktig gjeld | 37 805 | 43 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | 169 750 | 107 127 |
| Sum gjeld | 10 623 734 | 10 806 525 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 400 175 | 1 182 856 |



Organisasjonsnr: 875 488 902
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

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 Michelets Vei 25/27

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 1038





Velkommen til årsmøte i B/S Michelets Vei 25/27

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 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1038>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forandring av husordensregel, § 2 Hensynet til øvrige beboere
6. Justere tidene for bruk av vaskerom
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i B/S Michelets Vei 25/27



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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mie Barås 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. 1038 årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Styrets innstilling

Mestepart av økningen vil gå til styreleder rollen etter som den har økt arbeidsbelastning i forhold til E-18. All oppfølging av E18 prosjektet må skje i normal arbeidstid. Styret ser at det å nøye følge opp Vegvesenet er både til nytte for beboere samt økonomisk forsvarlig for sameiet. Se punkt i styrets arbeid, Veiprojektet E18 – Statens vegvesen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 5

Forandring av husordensregel, § 2 Hensynet til øvrige beboere

Forslag fremmet av:

Hanne Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag ang. oppussing / arbeide i lejligheder, håper det er muligt og få nye klokkeslet ,

Hverdage fra kl.8.00 til kl.20.00----- fremfor kl.7.00 til kl.21.00

Utdrag fra dagens regler:

"Arbeider som medfører snekring, hamring, boring og eller annet støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet kl 07.00-21.00 på hverdager, og kl 10.00-19.00 på lørdager. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt."

Styrets innstilling

Ikke vedta forslaget

Sameiet har ganske begrensede tider for arbeid fra før. Håndverkere starter hos kunden kl 0700. Så dette vil være fordyrende for både sameiet og den enkelte beboer når fagfolk må stå å vente.



Det er ikke mange timer tilgjengelig på kveldstid etter jobb for beboere til å gjøre arbeid i leilighet sine. Så Styret ønsker at tidene for arbeid forblir slik de er.

Forslag til vedtak

Justere klokkeslett fra 0700 til 0800 og 2100 til 2000.

Sak 6

Justere tidene for bruk av vaskerom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fordele vaskingen ut over flere dager for å spre energi bruket til da det er billigst å bruke strøm.

Utdrag fra dagens husordenregler: § 11. "Gjeldende vasketider er: Mandag – Fredag: 1 økt 09.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00 Lørdager: 1økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00"

Nye tider vil være: § 11. "Gjeldende vasketider er: Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00 Lørdager: 1økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00 Søndager: 1 økt 10.00-15.00 2 økt 15.00-20.00 "

Styrets innstilling

Vedta forslaget

Forslag til vedtak

Justere Husordenregel § 11. "Gjeldende vasketider er: Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00 Lørdager: 1økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00 Søndager: 1 økt 10.00-15.00 2 økt 15.00-20.00 "



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Terjesen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders William Nyfløt Hanøy Stokke
- Kristian Sandnes Becker
- Mie Barås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Hiis Bergh

Vedlegg

1. 1038 Michelets vei 25, 27.pdf

2. 1038 Micheletsvei 25 27.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|-------------------------|-----------|-------------------|
| Leder | Henrik Terjesen | 2021-2022 | Michelets Vei 27C |
| Styremedlem | Mie Barås | 2021-2022 | Michelets Vei 25C |
| Styremedlem | Kristian Sandnes Becker | 2021-2022 | Michelets Vei 27B |
| Styremedlem | Hanne Kristensen Grøn | 2021-2022 | Michelets Vei 25C |
| Varamedlem | Knut Quist-Hanssen | 2021-2022 | Capralhaugen 57 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om B/S Michelets Vei 25/27

Sameiet består av 55 seksjoner.

B/S Michelets Vei 25/27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875488902, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Michelets Vei 25/27 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:

14 552

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

B/S Michelets Vei 25/27 har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



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 2 829 303.

Dette er kr. 311 303 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak erstatning til Statens Vegvesen og nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 134 661.

Dette er kr 298 261 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avskrivninger på avfallsbrønner og EL-bil ladere.

Resultat

Årets resultat på kr 400 110 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 754 307.

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 230 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er estimert til kr 124 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Michelets Vei 25/27.

Lån

B/S Michelets Vei 25/27 har lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente, og forventet å være nedbetalt 30.06.2038

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Micheletsvei 25/27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EAX10-64E7Y-CJCNF-J6VCM-E8LK7-MAEVH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-06 17:43:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EAX10-64E7Y-CJONE-J6VCM-E8LK7-MAEVH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validatora <https://penneo.com/validate>

12 av 49

1038 årsrapport til styret 2021.no.pdf



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 517 584 | 2 518 272 | 2 518 000 | 2 518 000 |
| Ladepunkt | | 15 914 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 295 805 | 3 600 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 829 303 | 2 521 872 | 2 518 000 | 2 518 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 812 | -134 265 | -31 900 | -31 900 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Avskrivninger | 15 | -132 196 | -72 127 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 436 | -7 853 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -94 113 | -98 285 | -100 000 | -96 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -32 003 | -3 488 | -15 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -295 304 | -1 041 513 | -223 000 | -230 000 |
| Forsikringer | | -119 530 | -101 582 | -105 000 | -124 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -350 379 | -332 571 | -344 000 | -375 000 |
| Energi/tyring | 10 | -613 319 | -322 401 | -535 500 | -550 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -232 093 | -210 198 | -245 000 | -240 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -135 475 | -108 774 | -129 000 | -141 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 134 661 | -2 533 056 | -1 836 400 | -1 905 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 694 642 | -11 184 | 681 600 | 612 100 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 13 129 | 17 752 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -307 660 | -352 305 | -306 000 | -313 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -294 532 | -334 553 | -306 000 | -313 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 400 110 | -345 738 | 375 600 | 299 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -345 738 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 400 110 | 0 | | |



7

B/S Michelets Vei 25/27

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 43 395 | 43 395 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 432 724 | 564 920 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 476 118 | 608 315 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 853 | 16 856 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 61 049 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 228 630 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 271 390 | 415 887 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 359 136 | 141 798 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 924 057 | 574 541 |
| SUM EIENDELER | | 1 400 175 | 1 182 856 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 17 | -9 223 559 | -9 623 669 |
| SUM EGENKAPITAL | | -9 223 559 | -9 623 669 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 10 453 984 | 10 699 398 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 453 984 | 10 699 398 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 37 805 | 30 688 |
| Leverandørgjeld | | 129 239 | 59 383 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 959 | 2 495 |
| Påløpte renter | | 1 747 | 1 696 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 12 864 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 169 750 | 107 127 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 400 175 | 1 182 856 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 03.03.2022

Styret i Boligsameiet Micheletsvei 25/27 – Henrik Terjesen/S/ Mie Barås/S/ Kristian Sandnes
Becker/S/ Hanne Kristensen Grøn/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 501 760 |
| Garasje | 12 384 |
| Garasje 2 | 4 128 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 518 272 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -688 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 517 584 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Nettinnbetalinger | 16 175 |
| Erstatning, Statens vegvesen | 279 630 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 295 805 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Fri bolig | -40 800 |
| Naturalytelser speilkonto | 40 800 |
| Arbeidsgiveravgift | -19 846 |
| Yrkesskadeforsikring | -966 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 812 |

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -27 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 253 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -32 003 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 179 |
| Drift/vedlikehold VVS | -201 460 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 511 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -1 306 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -55 036 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -14 728 |
| Kostnader dugnader | -2 083 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -295 304 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -217 279 |
| Renovasjonsavgift | -133 100 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -350 379 |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -43 329 |
| Fjernvarme | -569 990 |
| SUM ENERGI / FYRING | -613 319 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -4 440 |
| Telefon-/kontormaskiner | -5 434 |
| Driftsmateriell | -12 621 |
| Renhold ved firmaer | -7 995 |
| Snørydding | -65 311 |
| Andre fremmede tjenester | -2 213 |
| Kontor- og datarekvisita | -12 367 |
| Trykksaker | -1 876 |
| Andre kontorkostnader | -1 184 |
| Telefon, annet | -9 651 |
| Porto | -2 341 |
| Kontingenter | -6 857 |
| Bank- og kortgebyr | -3 187 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -135 475 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 424 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 252 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 453 |
| SUM FINANSINTEKTER | 13 129 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -307 644 |
| Renter på leverandørgjeld | -16 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -307 660 |

NOTE: 14**LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|---------------|
| Leiligheter | 43 395 |
| SUM LEILIGHETER | 43 395 |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2017 | 601 136 | |
| Avskrevet tidligere | -240 452 | |
| Avskrevet i år | -60 113 | 300 571 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2020 | 216 250 | |
| Avskrevet tidligere | -12 014 | |
| Avskrevet i år | -72 083 | 132 153 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 432 724 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -132 196 |

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Erstatning, Statens vegvesen | 228 630 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 228 630 |

NOTE: 17**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. opptaket 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 26 år.

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2012 | -15 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 300 602 | |
| Nedbetalt i år | 245 414 | |
| | | -10 453 984 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -10 453 984 |

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -959

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -959



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret

Styret har e-post: micheletsvei25og27@styrerommet.no

Dugnad

På grunn av utfordringer med covid-19 ble det avholdt dugnader i 2021 med noe begrensede arbeidsområder og gjøremål.

Det ble jobbet godt primært i utearealet, samt at det ble ryddet og kastet søppel fra fellesarealene på høstdugnaden.

Veiprosjektet E18 – Statens vegvesen

Styret følger utviklingen av dette prosjektet tett, og vil fortsette å informere beboere underveis med aktuell informasjon. Det er flere områder av tomten vår som har blitt berørt og vil bli berørt i forbindelse med diverse arbeid som skal utføres av statens vegvesen. Styreleder er i tett dialog med statens vegvesen for å best mulig ivareta sameiets interesser.

Her er to eksempler på saker vi har hatt med Vegvesenet:

- Vegvesenet ønsket å sette opp et fastmerke for oppmåling i byggeperioden bak blokk 25. Dette var ikke nevneverdig sjenerende for sameiet og vegvesenet tilbydde 5000.- som kompensasjon. Etter en del forhandlinger fikk vi denne opp til 51.000.- kr og aksepterte.

- Vegvesenet ønsket at kontorbygget mellom sameiet vårt og E18 skulle bruke stikkveien som tilkomstvei i en periode. Vegvesenet tilbød sameiet 50.000.- for bruksrett på veien, samt at vi måtte fjerne de 7 permanente parkerings plassene våre i stikkveien. I en periode på et til to år. Dette mente styret ikke var tilfredsstillende. Etter en del forhandlinger som vi også måtte ha advokater involvert i. Kom vi frem til en løsning. Den ble som følger: Vi fikk beholde parkerings plassene våre. Vi fikk en «erstatning/kompensasjon» for bruken av veien på 200.000.- samt dekket alle advokat kostnader. Avtalen løper til 1.08.22. Strekker bruken seg lengre enn dette må de betale 16.000.- ekstra pr mnd. de bruker veien. Veien skal leveres tilbake i samme stand som da den ble «lånt ut».

Fellesarealer – Inne

Styret ser at det fortsatt er utfordringer med personlige eiendeler som blir hensatt i fellesarealene. På bakgrunn av brannsikkerheten er det ikke lov med personlige eiendeler i fellesarealene og vi ber dere om å fortsette og respektere dette. Disse eiendelene skaper også tidvis problemer for vaktmesteren når han skal vaske fellesarealene. Styret minner om at El -sparkesykler skal plasseres i sykkelboder og ikke i fellesopp ganger. Det er ikke tillat å lade el sykler/sparkesykler uten oppsyn.



Vaskerommene

Det har blitt gjennomført flere servicer på vaskemaskinene i 2021. Det har også blitt installert en ny maskin i nr 27. Det ble kjøpt inn en industrimaskin som skal tåle den daglige bruken bedre enn tidligere maskiner. Det har også kommet flere tilbakemeldinger på at beboere ikke overholder regler og rydder etter seg. Styret ber om at beboere overholder reglene for bruk av vaskerommene. Reglene henger utenfor rommene både på norsk og engelsk. Vi ber også om at beboere er påpasselig med mengden de putter i maskinene og er flinke til å følge anvisninger slik at vi har maskinene våres så lenge som mulig. Seksjonseiere er pliktet til å følge opp dette ved utleie.

Fjernvarme

BS Michelets vei 25/27 er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Oslofjord Varme AS. Styret hadde i 2020 flere utfordringer med systemet, og vi så oss nødt til å skifte flere ventiler pga. lekkasjer. Styret hadde også en befaring på anlegget, og fikk da en tilbakemelding på at det var oppgraderingsbehov på flere områder. Styret har fulgt opp dette i 2021. Hoved pumpene er skiftet, det har blitt utført rensing og vedlikehold av komponenter i anlegget og dokumentasjon er oppdatert. På sikt må det gjøres flere oppgraderinger med anlegget, dette jobber styret med å få inn i 5 års planen.

Fellesarealer – Ute

Sees i sammenheng med punktet for dugnad.

Minner om at styret skal kontaktes dersom beboere har ønsker vedrørende fellesarealene, f.eks. trampoline som det har vært spørsmål om tidligere.

Styret har et HMS ansvar rundt dette og vi henviser til husordensreglene.

Søppelsystemet

Styret opplever fortsatt at det tidvis er beboere som ikke sorterer riktig, kaster avfall i feil, og kaster store mengder papp som setter seg fast i beholderne. Dersom beboere fortsette denne feilsorteringen vil en mulig konsekvens være at søppelet ikke vil bli hentet, det vil da påløpe betydelige ekstra kostnader for å få det fjernet. Vi ber derfor om at beboere følger retningslinjene, samt påser at størrelsen på det som skal kastet ikke forårsaker blokkeringer. Styret har det siste året sendt ut informasjon om dette gjentatte ganger. Styret flyttet beholdere og markert dem med engelsk tekst for å unngå misforståelser. Ta kontakt med Styret dersom dere er usikre på bruken av systemet.

Forretningsfører

Sameiet har per i dag OBOS som forretningsfører. Denne avtalen har Styret valgt å si opp, og flytte til Boalliansen Forvaltning AS fra og med 01.07.22.

Bakgrunnen for denne endringen er at styret har over mange år gjort flere erfaringer og møtt på problemstillinger som OBOS ikke har klart å utbedre eller finne gode løsninger på. Styret har gjort grundig arbeid for å innhente opplysninger og referanser på potensielle alternativer før vi tok en beslutning. Endringen vil primært merkes i forbindelse med styrearbeid og vil ha lite innvirkning på seksjonseiere i det daglige. Seksjonseiere vil få innlogging til en ny informasjonsportal (erstatte nåværende Vibbo).

Største merknad for beboere vil være at vi får betydelig reduserte kostnader ved eierskifter.

Sameiet får ikke økte kostnader som følge av byttet. Mer informasjon kommer.



Økonomi

Styret ser en økning i energikostnader. Årets energipriser har ikke ført til likviditetsproblemer for sameiet, men styret følger situasjonen og sørger for at sameiet får de kompensasjonsordningene vi har krav på.

En av grunnene for at sameiet bytter forretningsfører er at vi vil få bedre verktøy for budsjetter og regnskap. Slik at det blir lettere å følge sameiets økonomi i sanntid for styret.

Brannvern

I alle oppganger henger det informasjon om hva beboere skal gjøre dersom det oppstår brann. Brannslukningsapparat utenfor fyrrom blir kontrollert på hver høstdugnad av en i styret. Alle seksjonseiere og beboere er selv ansvarlig for at det er fungerende brannvarslere og brannslukningsapparat i de respektive leilighetene.

Vedtekter og husordensreglene

Det ble i 2019 vedtatt nye vedtekter og husordensregler. Vi ber om at seksjonseiere setter seg inn i dem, og at leieboere blir informert. Styret har dialog med beboere som melder ifra om brudd på husordensreglene og følger opp disse sakene fortløpende ved behov.

Bakerst i dette heftet finner du vedtekter og husordensregler.

Sameiers plikter overfor styret og eventuelle leietagere

Styret ønsker så langt det lar seg gjøre at all kommunikasjon skal gå gjennom eier av leiligheten. Dette for at eier skal være klar over hva leieboere foretar seg.

Elektrisk anlegg

Styret har sett god effekten av lyssensorer på strømregningene når vi har sammenlignet med tidligere år. Styret sørger for at anlegget blir vedlikeholdt. Gammelt utslitte deler blir byttet med nye komponenter som reduserer sameiets strøm kostnader.

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.

Vaktmester

Vaktmester Stig Andre Ristesund ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren kan ikke benyttes til private gjøremål. Henvendelser angående vaktmester kan rettes til styret.

Parkering og EL-bil ladere

Styret bruker mye tid på å følge opp parkeringsplassene, og vi minner om at det skal meldes ifra ved endringer av boforhold i leilighet, og bytte av registreringsnummer på bil. Det skal også gis informasjon til styret dersom beboer ikke har bil lenger, dette for at det neste på ventelisten skal kunne benytte seg av plass. Styret opplever at beboere som benytter seg av ladeplasser er fornøyde med tilbudet.

I forbindelse med utbygging av E-18 har Michelets vei blitt parkeringsfri. Statens vegvesen har laget midlertidige parkeringsområder som kan benyttes av beboere. Det ene området er der Michelets vei nr. 9 var tidligere, det andre er langs byggingsarbeidet nedenfor Ekern og den siste som er nærmest Sameiet vårt er på baksiden av Holtekilen folkehøgskole. Sameiet presiserer at dette kun er gjesteparkeringer, ikke faste plasser.

Nøkler/skilt

Sameiet tilbyr å skaffe eiere og leietagere skilt til ringeklokke og postkasse. Det må tas kontakt med styret på styrets mail for å få rekvirert nye skilt. Informasjon vedrørende dette henger i alle oppganger.

Det har også dette året vært enkelte tilfeller der beboere har hatt utfordringer med calling anlegget. Styret er klar over at dette er et gammelt anlegg. Denne rehabiliteringen er lagt inn i oversikten over oppgraderingsbehov.

Nøkler til hovedinngangene må bestilles gjennom styret, mens nøkler til inngangsdørene til hver enkelt leilighet kan beboere kopiere selv.

De som har egen nøkkel til postkasse er selv ansvarlig for den og eventuelle bekostninger.

5-års plan

Styret jobber kontinuerlig med en vedlikeholds- /driftsplan som vi har valgt å kalle en «5-års plan». I denne planen holder vi oversikt over hva som er gjort av vedlikehold, hva som er undersøkt, og hva som skal prioriteres. I denne planen legger vi også inn forslag fra beboere. Dette er en flytende plan, da det alltid vil være uforutsette oppgaver som kan dukke opp som må prioriteres. Oppgavene vurderes i sin helhet opp imot økonomi, omfang og hvor mye det haster. Dersom beboere har innspill på dette området, er det ønskelig at det blir sendt skriftlig på mail til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85050727. 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.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. B/S Michelets Vei 25/27 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



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 og internett

Sameiet har avtale med Telenor. Telenor har i løpet av 2021 hatt avtaleutfordringer med TV2. Alle brukere har hatt en kompensasjonsordning automatisk i denne avtalen fra Telenor. Hvis man har problemer med ustabil internett, kan man ta kontakt med Telenor direkte og spørre om man har siste generasjons utstyr. Hvis man ikke har dette, sender Telenor ut nytt uten ekstra kostnad.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



HUSORDENSREGLER
for
Boligselskapet Michelets vei 25/27 i Bærum kommune

Kontaktinformasjon til styret: micheletsvei25og27@styrerrommet.net

Vedtatt på årsmøte 20.03.2019

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

På hverdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles minst en dag på forhånd. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Arbeider som medfører snekring, hamring, boring og eller annet støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet kl 07.00-21.00 på hverdager, og kl 10.00-19.00 på lørdager.

På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Ved støyende arbeid oppfordres beboere til å melde ifra til andre beboere i oppgangen.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører alltid er låst.

Lys slukkes etter bruk i fellesrom som boder, kjellerganger, vaskerom, sykkelrom.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene eller rett utenfor byggenes inngangsdører eller inngangspartier.



§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller etterlates på plen eller lekeområder. Barnevogner som er i bruk, kan oppbevares under trapp.

Det er ikke tillatt med uadressert reklame på gulvet i oppgangene. Dette må beboer få i postkasse dersom det er ønskelig. Det er kun tillatt med en dørmatte foran beboers inngangsdør.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å sette opp egne lekeapparater, trampoliner o.l på sameiets fellesområder. Dersom beboer har ønske om oppgradering av apparater, eller forslag til nye skal det sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4. Sportsrom

Til høyre straks etter inngangen i hver oppgang er det sportsbod for oppbevaring større sportsutstyr som sykler, akebrett etc. Rommet kan også benyttes til oppbevaring av barnevogner. Av plasshensyn skal rommet ikke benyttes til oppbevaring av ski og annet personlig sportsutstyr. Slikt utstyr må plasseres i kjellerbodene som er tildelt hver enkelt leilighet. Dog kan utstyr som av praktiske årsaker ikke kan settes hverken i sportsbodene eller kjellerbodene, plasseres annet sted etter skriftlig anvisning og samtykke fra Styret. (Eks. seilbrett eller master til slike).

Ifølge brannforskriftene må mopeder og motorsykler ikke parkeres innendørs. Disse skal plasseres på anvist plass.

Av forsikringsmessige hensyn må sportsbodene til enhver tid holdes låst.

§ 5. Balkong

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkongene.

Beboer er selv ansvarlig for å fjerne istapper fra egen balkong. Dersom beboer trenger bistand med dette henvender du deg til styret.

Flis legging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

Montering av markiser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
Det er bare tillat å bruke godkjent farge på markisene.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Det er kun tillatt å bruke blomsterkassene som ble fastmontert i forbindelse med rehabilitering i 2012. Blomsterkassene må ikke være til sjenanse for naboen med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkonger. Gjenstander som oppbevares på balkong skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.



Balkongen skal heller ikke anses, eller benyttes som lager.

§ 6. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Grillen skal ikke stå inntil husveggen.

Det er ikke tillatt med engangsgrill, kullgrill eller lignende type grill.

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs i bod, eller i leilighet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grillen på fellesarealet kan disponeres av beboere, men brukere må følge gjeldene reglement rundt «alminnelig ro».

Ildsfarlig avfall må ikke tømmes i sameiets avfallsbeholder, ei heller på gresset eller i skogen.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Plast, papp, kartong og papir må legges i egen plast og papirbeholder.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander, brannfarlig avfall og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må av branntekniske forhold ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll og batteribytte på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Dyrehold

Det er kun tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Vaskerom

Vaskerommet og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner som henger utenfor vaskerommet. Tidene må overholdes. Vaskerommet kan brukes alle ukedager bortsett fra helligdager.

Gjeldende vasketider er:

Mandag – Fredag: 1 økt 09.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00

Lørdager: 1 økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00

§ 12. Utleie/utlån av leilighet – Fremleie

Av sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha opplyst om hvem som bebor de enkelte leilighetene.

Seksjonseier er ansvarlig for å varsle Styret skriftlig om navn på leietaker (e) og antall i husstanden.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Korttidsleie under 7 dager er ikke tillatt.

§ 13. Parkering

Ved overtagelse av leilighet eller skifte av leietaker, medfølger ikke parkeringsplass. Ønske om parkeringsplass må søkes skriftlig til Styret av seksjonseier.

Parkeringsplass tildeles av Styret etter søknadsdato. Seksjonseiere som selv beboer sin seksjon, går foran leietakere.

Det er et krav om at man har bil når man har fått tildelt fast parkeringsplass. Plassen kan ikke lånes ut eller benyttes av andre uten Styrets godkjenning.

Plassene kan ikke benyttes til campingvogner, vare-/båthenger, uregistrerte kjøretøy etc.

Parkeringsplasser er beregnet for 1 bil selv om det teoretisk er plass til 2 på enkelte plasser.

Parkeringsplassen skal til enhver tid holdes ren og ryddig og bruken må ikke være til ulempe for andre. Brukere av parkeringsplass er selv ansvarlig for å sikre kjøretøyene mot å skli når forholdene tilsier det. Dette innebærer også snørydding og strøing.

Hvis særskilt grunn foreligger, har Styret adgang til å flytte bruker fra en parkeringsplass til en annen.

Parkering av motoriserte «tohjulinger» må bare skje på steder anvist av Styret.

Parkering utenfor oppmerkede plasser er bare tillatt for kortere stans i forbindelse med av- og pålessing eller etter godkjenning fra Styret.



Ved overtredelser av parkeringsregler, kan Styret uten forutgående varsel, bestille borttauing for bileiers regning.

Dersom beboer har mottatt tre skriftlige varslinger fra styret ifbm brudd på parkeringsreglementet, vil beboer miste sin parkeringsplass for minimum seks måneder. Beboer kan på nytt søke om parkeringsplass etter seks måneder.

Feilparkering på sameiets område som medfører ekstra utgifter for sameiet må dekkes av bileier.

Alle parkeringsplasser tilhører Sameiet og kan ikke selges eller leies ut.

Sameiet har ingen gjesteparkeringer. Men man kan parkere lovlig i Michelets vei eller i stikkveien før oppkjørselen vår.

§ 14. Lading av kjøretøy

Det er ikke lov å lade kjøretøy fra leiligheter via skjøteledning, eller fra andre elektriske uttak i eller utenfor byggene.

All lading av kjøretøy skal skje etter sameiets regler, og via godkjente ladepunkter. Eier av kjøretøy er selv ansvarlig for å påse at ladekabel er i riktig stand, og brukes på forsvarlig måte.

Ved etablering av ladepunkter skal dette skje med utstyr, og på en måte som er fastsatt av styret. Utfyllende informasjon om dette fåes av Styret.

Eventuelle installasjoner osv. som en bruker får tillatelse til av Styret, kan ikke påregnes kompensert ved bytte av plass eller hvis plassen ikke lenger skal benyttes av vedkommende.

§ 15. Endringer på fasade

Styret skal ha skriftlig søknad dersom beboer ønsker å foreta noe som berører byggets fasade eller fellesarealer. Dette kan være eksempelvis vindu, ballkondør, markiser, fliser på veranda, elektrisk lås på dør til boenhet, etc.

Ved godkjenning skal arbeidet gjennomføres av autorisert firma etter gitt forutsetninger av Styret.

§ 16. Radiatorer

Sameiet er kun ansvarlig for vedlikehold av rørføringer. Eventuell utskifting av radiatorer til annen utgave må meldes til Styret med opplysning om hvilken autorisert rørlegger som skal foreta utskiftingen. Alle kostnader utover nevnte vedlikehold påhviler seksjonseier.

§ 17. Ringeklokke og calling anlegg og postkasser

Navneskilt bestilles skriftlig til Styrets epost: micheletsvei25og27@styrerrommet.net
Klistrelapper skal ikke benyttes.

§ 18. Kommunikasjon med Styret

All kommunikasjon bør skje via Styrets epost til: micheletsvei25og27@styrerrommet.net



§ 19. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

org. nr. 875 488 902

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.08.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.03.2005. Endret på årsmøte 20.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Micheletsvei 25/27 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.1976

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 14 bnr. 552 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen skal melde sin bopeladresse til styret og forretningsfører. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, fasader og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder utskifting av vindusglass, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.



(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Innvendige endringer i seksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(9) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer og leietakere plikter å følge ordensreglene, og vise hensyn til de øvrige seksjonseierne interesser.

(2) Det er ikke tillatt med hund eller utekatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeplasser og parkeringsplasser

4.1 Organisering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser. Av disse ligger

- 4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner.
- 40 parkeringsplasser som fellesareal.

4.2 Garasjeplasser

(1) Det er fire garasjer i sameiet. Disse er seksjonert som fire egne næringsseksjoner. Disse ble solgt som seksjoner i 1981 på følgende vilkår:

(2) Til dekning av sameiets fellesutgifter betales et bidrag (leie) for hver garasje pr. måned utgjørende 30/10535 av fellesutgiftene eksklusive brensel pr. år. Det månedlige beløp kan reguleres overensstemmende hermed.

(3) Garasjene kan bare eies av seksjonseiere i sameiet. Garasjene kan selges sammen med leiligheten. Garasjene kan leies ut eller selges uten leilighet, men da bare til en av de øvrige Seksjonseiere i Boligsameiet Micheletsvei 25 og 27. Garasjene skal kun brukes som garasje for bil, ikke som lagerlokale. Det er ikke biloppstillingsplass utenfor garasjene.

4.3 Parkeringsplasser på fellesareal

(1) Sameiet har parkeringsplasser utendørs på sameiets fellesareal. Parkeringsplassene eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret fordeler parkeringsplasser til alle seksjonseierne etter når de har satt seg på venteliste, eiere som bebor sin seksjon, går foran leietakere i køen. Styret kan *ved særskilte grunner* omrokere på parkeringsplassene. Dette innebærer at den enkelte bruker ikke kan motsette seg å bli flyttet til en av de andre parkeringsplassene.

(3) Styret kan kreve en månedlig leie fra de som bruker parkeringsplassene. Seksjonseierne kan ikke fremleie parkeringsplassene til andre.

(4) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.



4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass/parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved fraflytting går alle utendørs parkeringsplasser tilbake til sameiet for ny fordeling. Seksjonseier som har parkeringsplass med ladepunkt, vil ikke få refundert sine utlegg foretatt i forbindelse med opprettelse av ladepunkt.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er



likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, men ikke radiatorer og radiator ventiler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og



gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den første i hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler



7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt



11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



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 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 1038 **Selskapsnavn:** B/S Michelets Vei 25/27

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 protokollvitner</p> <p>Mie Barås 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 130 000

For

Mot

Sak 5 Forandring av husordensregel, § 2 Hensynet til øvrige beboere

Justere klokkeslett fra 0700 til 0800 og 2100 til 2000.

For

Mot

Sak 6 Justere tidene for bruk av vaskerom

Justere Husordenregel § 11. "Gjeldende vasketider er: Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00 Lørdager: 1økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00 Søndager: 1 økt 10.00-15.00 2 økt 15.00-20.00 "

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Henrik Terjesen

Styremedlem (3 skal velges)

Anders William Nyfløt Hanøy Stokke

Kristian Sandnes Becker

Mie Barås

Varamedlem (1 skal velges)

Liv Hiis Bergh

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.