



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 488 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 521 872	2 518 272
Sum inntekter		2 521 872	2 518 272
Kostnader			
Lønnskostnad		234 265	119 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 127	60 113
Annen driftskostnad		2 226 665	2 574 731
Sum kostnader		2 533 056	2 754 697
Driftsresultat		-11 184	-236 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 752	29 328
Sum finansinntekter		17 752	29 328
Annen finanskostnad		352 305	406 923
Sum finanskostnader		352 305	406 923
Netto finans		-334 553	-377 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-345 738	-614 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 738	-614 020
Årsresultat		-345 738	-614 020
Totalresultat		-345 738	-614 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 738	-614 020
Sum overføringer og disponeringer		-345 738	-614 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		564 920	420 797
Sum varige driftsmidler		608 315	464 192
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		608 315	464 192
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 856	222 739
Sum fordringer		16 856	222 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 685	1 645 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 685	1 645 955
Sum omløpsmidler		574 541	1 868 694
SUM EIENDELER		1 182 856	2 332 886

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 623 669	9 277 931
Sum opptjent egenkapital		-9 623 669	-9 277 931
Sum egenkapital		-9 623 669	-9 277 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 699 398	11 105 153
Sum annen langsiktig gjeld		10 699 398	11 105 153
Sum langsiktig gjeld		10 699 398	11 105 153
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 696	2 404
Leverandørgjeld		59 383	472 265
Skyldige offentlige avgifter		2 495	959
Annen kortsiktig gjeld		43 552	30 036
Sum kortsiktig gjeld		107 127	505 664
Sum gjeld		10 806 525	11 610 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 182 856	2 332 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 553691

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 488 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 875 488 902
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 521 872	2 518 272
Sum inntekter		2 521 872	2 518 272
Kostnader			
Lønnskostnad		234 265	119 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 127	60 113
Annen driftskostnad		2 226 665	2 574 731
Sum kostnader		2 533 056	2 754 697
Driftsresultat		-11 184	-236 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 752	29 328
Sum finansinntekter		17 752	29 328
Annen finanskostnad		352 305	406 923
Sum finanskostnader		352 305	406 923
Netto finans		-334 553	-377 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-345 738	-614 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 738	-614 020
Årsresultat		-345 738	-614 020
Totalresultat		-345 738	-614 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 738	-614 020
Sum overføringer og disponeringer		-345 738	-614 020



Organisasjonsnr: 875 488 902
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
		564 920	420 797
Sum varige driftsmidler		608 315	464 192
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		608 315	464 192
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		16 856	222 739
Sum fordringer		16 856	222 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		557 685	1 645 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 685	1 645 955
Sum omløpsmidler		574 541	1 868 694
SUM EIENDELER		1 182 856	2 332 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 623 669	9 277 931
Sum opptjent egenkapital	-9 623 669	-9 277 931
Sum egenkapital	-9 623 669	-9 277 931
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 699 398	11 105 153
Sum annen langsiktig gjeld	10 699 398	11 105 153
Sum langsiktig gjeld	10 699 398	11 105 153
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 696	2 404
Leverandørgjeld	59 383	472 265
Skyldige offentlige avgifter	2 495	959
Annen kortsiktig gjeld	43 552	30 036
Sum kortsiktig gjeld	107 127	505 664
Sum gjeld	10 806 525	11 610 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 182 856	2 332 886



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

B/S Michelets Vei 25/27

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 21. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til B/S Michelets Vei 25/27 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1038/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i B/S Michelets Vei 25/27

Henrik Terjesen

Mie Barås

Kristian Sandnes Becker

Hanne Kristensen Grøn



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket med overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1038 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om B/S Michelets Vei 25/27

Sameiet består av 55 seksjoner og 4 næringsseksjoner (p-plasser) totalt 59. 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

B/S Michelets Vei 25/27 har en 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 BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr **2 521 872**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 533 056**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-345 738** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 467 414.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 223 000.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er estimert til kr 105 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Micheletsvei 25/27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JW04J-DKE3G-U7UM-83FT-Z7JDB-GGV7K



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 15:55:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: JW04J-DXE3G-U7UM-83FZT-Z7JDB-GGV7K

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).

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 validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 59



BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
ORG.NR. 875 488 902, KUNDENR. 1038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 518 272	2 518 272	2 518 000	2 518 000
Andre inntekter	3	3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 521 872	2 518 272	2 518 000	2 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-134 265	-19 853	-20 900	-31 900
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-72 127	-60 113	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 853	-9 833	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 285	-95 795	-98 600	-100 000
Konsulenthonorar	7	-3 488	-129 424	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 041 513	-1 109 162	-1 028 000	-223 000
Forsikringer		-101 582	-90 651	-95 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-332 571	-306 167	-334 000	-344 000
Energi/fyring	10	-322 401	-480 474	-540 500	-535 500
TV-anlegg/bredbånd		-210 198	-238 212	-245 000	-245 000
Andre driftskostnader	11	-108 774	-115 014	-134 500	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 533 056	-2 754 697	-2 624 500	-1 836 400
DRIFTSRESULTAT		-11 184	-236 425	-106 500	681 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 752	29 328	0	0
Finanskostnader	13	-352 305	-406 923	-410 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-334 553	-377 595	-410 000	-306 000
ÅRSRESULTAT		-345 738	-614 020	-516 500	375 600
Overføringer:					
Udekket tap		-345 738	-614 020		



BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27
ORG.NR. 875 488 902, KUNDENR. 1038

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	43 395	43 395
Andre varige driftsmidler	15	564 920	420 797
SUM ANLEGGSMIDLER		608 315	464 192
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 856	2 051
Forskuddsbetalte kostnader		0	220 688
Driftskonto OBOS-banken		415 887	408 976
Sparekonto OBOS-banken		141 798	1 236 980
SUM OMLØPSMIDLER		574 541	1 868 694
SUM EIENDELER		1 182 856	2 332 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-9 623 669	-9 277 931
SUM EGENKAPITAL		-9 623 669	-9 277 931
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 699 398	11 105 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 699 398	11 105 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 688	30 036
Leverandørgjeld		59 383	472 265
Skyldige offentlige avgifter	18	2 495	959
Påløpte renter		1 696	2 404
Annen kortsiktig gjeld	19	12 864	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 127	505 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 182 856	2 332 886
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.02.2021
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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Husleie	2 501 760
Garasje	12 384
Garasje 2	4 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 518 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	3 600

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-90 682
Påløpte feriepenger	-10 882
Fri bolig	-40 800
Naturalytelser speilkonto	40 800
Arbeidsgiveravgift	-34 173
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 472

SUM PERSONALKOSTNADER **-134 265**

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. Høyere personal kostnader i 2020 skyldes covid-19 vasking i blokkene.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 488
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-3 488**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre kostnader	-6 733
Hovedentreprenør I, Bravida	-511 141
Hovedentreprenør II, Kraus Graveservice AS	-381 438
Hovedentreprenør III, Veidekke Industri AS	-39 345
Prosjektkostnader, KG Installasjon AS	-74 835
Offentlige tilskudd	289 800

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-723 692**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 950
Drift/vedlikehold VVS	-6 358
Drift/vedlikehold elektro	-20 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 276
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 288
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 022
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 938
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 850
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 284

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 041 513**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 063
Renovasjonsavgift	-120 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-332 571

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-15 798
Fjernvarme	-306 603
SUM ENERGI / FYRING	-322 401

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 440
Driftsmateriell	-3 861
Renhold ved firmaer	-7 770
Snørydding	-74 684
Andre fremmede tjenester	-1 803
Kontor- og datarekvisita	-1 604
Trykksaker	-1 609
Andre kontorkostnader	-253
Porto	-2 247
Kontingenter	-6 857
Bank- og kortgebyr	-3 248
Velferdskostnader	-398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 774

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 993
SUM FINANSINTEKTER	17 752

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-352 305
SUM FINANSKOSTNADER	-352 305

**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	-180 339	
Avskrevet i år	-60 113	
		360 684
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	216 250	
Avskrevet i år	-12 014	
		204 236
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		564 920

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-72 127
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**UDEKKET TAP**

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2012

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

3 894 847

Nedbetalt i år

405 755

-10 699 398

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 699 398****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 495

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-2 495****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Eika

293

Feriepenger

-10 882

Entelios

-2 275

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-12 864****INGEN INNKOMNE SAKER**



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

1. Dugnad

På grunn av utfordringer med covid-19 ble det ikke avholdt felles vårdugnad i 2020. Med fokus på smittevern og omfattende informasjon til beboere, fikk vi derimot mulighet til å gjennomføre høstdugnaden. Det ble jobbet godt primært i utearealet, samt at det ble ryddet og kastet søppel fra fellesarealene.

2. Vaskerommene

Det har blitt gjennomført flere servicer på vaskemaskinene i 2020. 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.

3. Sjøpelsystemet

Styret opplever fortsatt at det tidvis er beboere som ikke sorterer riktig og kaster avfall i feil beholder. Dersom beboere fortsette denne feilsorteringen vil en mulig konsekvens være at søppelet ikke vil bli hentet, eller at kommunen sender sameiet en bot. Vi ber derfor om at beboere følger retningslinjene, samt påser at størrelsen på det som skal kastet ikke forårsaker blokkeringer. Ta kontakt med Styret dersom dere er usikre på bruken av systemet.

4. Dør/ Skilt/ Oppgang

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. Styret har utarbeidet en ny og bedre avtale med et firma vedrørende oppfølging av anlegget. 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. Fellesarealer – Inne

Styret ser at det fortsatt er utfordringer med personlige eiendeler som blir hensatt i fellesarealene. På bakgrunn av brannikkerheten 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.



6. 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 sterkt HMS ansvar rundt dette og vi henviser til husordensreglene.

7. **Fjernvarme** BS Micheletsvei 25/27 er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Oslofjord Varme AS. Styret har i løpet av 2020 hatt flere utfordringer med systemet, og vi ser oss nødt til å skifte flere ventiler pga. lekkasjer. Styret har også hatt befaring på anlegget, og fått tilbakemelding på at det er oppgraderingsbehov på flere områder. Dette vil styret følge opp videre i 2021. Dersom beboere opplever mer sildring i radiatorer i år, så er det sannsynligvis sammenheng med oppgraderingsbehov. Radiatorene kan luftes med nøkkel på sidene. Alle seksjoner fikk utdelt luftenøkkel til dette av styret i 2020.

Alle beboere oppfordres til å se over radiatorene sine og sjekke etter lekkasjer. Ta kontakt med styret hvis det er noe dere skulle lure på.

8. Vaktmester

I tillegg til vaktmesteren sine vanlige arbeidsoppgaver har han også i 2020 bidratt med ekstra fokus og vask av overflater som dørhåndtak, vaskemaskiner osv. på grunn av covid-19 situasjonen. Covid-19 vasking er grunnen for at personal kostnaden i regnskapet har vært større i 2020 enn normalt.

9. Parkering

På bakgrunn av innspill og ønsker fra beboere om noe større parkeringsplasser gjorde styret noen justeringer på parkeringsplassene våres høsten 2020. Dette ble muliggjort av at vi utvidet parkeringsplassen i forbindelse med gravearbeider gjort for el-bil laderne. Det ble målt opp nye plasser til alle som har parkering mellom nr. 25 og 27. Plassene i stikkveien foran 27 vil bli tatt på et senere tidspunkt.

Da sameiet nå har fått 14 lade plasser på plass, vil beboere måtte regne med å bli flyttet på ved behov.

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.

10. Prosjekt etablering av EL-bil ladere

El-bil ladeprosjektet ble ferdigstilt sent 2020. Vi har nå full lade infrastruktur på samtlige parkeringsplasser mellom blokk 25 og 27, med så høy kapasitet som nettet vårt tillater. Det er montert opp 14 lade bokser i første runde. Vi håper dette vil dekke behovet de første årene. Det er pr dags dato ledige ladere. Bare gi beskjed til styret hvis dere skulle trenge lade plass på e-post.

Etter å ha brukt obos prosjekt til å administrere oppgraderingen av El. anlegg i blokkene. Valgte vi denne gangen å kjøre prosjektet selv. Det har vært mye ekstra jobb for styret/vara. Dette har gitt sameiet en direkte besparelse på godt over 120.000 kr. i konsulent utgifter. Styret har brukt laderådgivning fra Norsk elbil forening for å gå igjennom samtlige tilbud, slik at vi har fått en fremtids rettet løsning, som vi eier/administrerer selv. Vi valgte da å splitte opp prosjektet i 3 deler, graving, elektriker og asfaltering. Noe som ga oss store besparelser, samtidig som vi fikk utført enda mer arbeid.

Styret har jobbet hardt for å få alle tilskudd fra kommune/fylke som var mulige å få. Dette arbeidet resulterte i at vi fikk tilskudd på kr 289 800.- til lade infrastrukturen (Det maksimale som var mulig å få). Dagen styret vil rette en stor takk til Knut Quist-Hanssen (tidligere styremedlem, nå vara), som har vært ansvarlig for å dra i land denne støtten, selv med krevende covid-19 forsinkelser.

Mer detaljerte tall finner dere i regnskapet. Bravida ble brukt på det elektriske, Kraus Graveservice AS til graving, fundamentering mm. og Veidekke Industri AS til å legge asfalt.

Ladeanlegget er finansiert med sameiets oppsparte midler, det er ikke tatt opp nye lån.

11. Utebelysning

Når det var graving og elektriker på plass for elbil lade prosjektet. Benytte styret anledningen til kostnadseffektivt å få på plass ny belysning på parkeringsplassen. Tanken var at vi skulle få belysning som gjør parkeringsplassen tryggere, som ser pent ut og som er til minst mulig sjenanse for beboerne. Vi håper alle er fornøyde med slik det har blitt.

Det ble også lagt opp ny kabel til utelyset utenfor 25. Slik at vi nå har lys i denne stolpen igjen. (Verdt å nevne er at all den gamle belysningen var defekt).

Styret ønsker å få lys i stolpen utenfor 27 på sikt, samt se på mulighetene for ikke sjenerende belysning på stien ned til veien fra 25.

12. Avtaler med TV og internett

Sameiet har avtale med Telenor. På tidligere årsmøte ble det vedtatt å binde avtalen for en periode. Resultatet av dette er at den årlige prisen for avtalen er billigere enn tidligere avtaler. I samme avtalen lå det også at alle beboere skulle få nye tv-bokser. Alle beboere skal ha fått disse i løpet av 2020. Dersom beboere i det daglige opplever problemer med tv-boksen eller har andre utfordringer kontaktes Telenor direkte. Beboere opplyser om hvilket sameie de tilhører.

Hvis man ønsker høyere internetthastighet, kan man ta kontakt med Telenor direkte og få oppgradert denne. Hvis noen har problemer med ustabil nettsamband, kan det lønne seg å høre med Telenor om dere har det nyeste modemmet. Hvis dere har gammelt modem, skal Telenor oppgradere dette gratis. Telenor kan kontaktes på telefon 915 09 000 eller ved å besøke deres nettside www.telenor.no.



13. Lån

Sameiet har lån i OBOS banken.

14. 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.

15. Brannvern

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

16. VIBBO

Vibbo er en nyetablert portal gjennom OBOS som gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslag eller sameie. Vibbo kan benyttes via app eller nettside. Beboere kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonene sin oppdatert. Sameiet har i løpet av 2020 begynt å bruke denne portalen. Styret oppfordrer alle beboere til å registrere seg, og sjekke at kontaktinformasjon er riktig. Det er bl.a. denne kontaktinformasjonen som brukes når styret sender ut mail.

17. Vedtekter og husordensreglene

Det ble i 2019 vedtatt nye vedtekter og husordensregler. De ble deretter sendt ut til alle seksjonseiere. Vi ber om at seksjonseiere sette seg inn i dem, og at leieboere blir informert. Disse ligger også lett tilgjengelig på Vibbo og dette heftet. Styret har dialog med beboere som melder ifra om brudd på husordensreglene og følger opp disse sakene fortløpende ved behov.

18. 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.

19. Prosjekt – Elektrisk anlegg

Dette prosjektet har blitt ferdigstilt i 2020. Det siste som har blitt slutført i dette prosjektet er utbedring av lys i fellesarealer og på fellesområdet ute. Det har blitt satt inn lyssensorer i alle fellesarealer inne, samt sensorer på lysene ute ved parkeringsplassene. Styret har allerede sett den positive effekten av lyssensorer på de første strømgningene.



20. Veiprosjektet E18

Styret følger utviklingen av dette prosjektet, og vil fortsette å informere beboere underveis med aktuell informasjon. Styret var på befaring med Statens vegvesen i desember 2020 da prosjektet vil berøre sameiets tomt. Styret vil informere beboere når styret har noe mer konkret informasjon å gå ut med. Hvis noen har spørsmål vedrørende dette, kan de sendes på epost til styret.

21. 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 e-post til styret.



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.

Elektriķerarbeid 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 rørføring. 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@styrerommet.net
Klistrelapper skal ikke benyttes.

§ 18. Kommunikasjon med Styret

All kommunikasjon bør skje via Styrets epost til: micheletsvei25og27@styrerommet.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 seksjonerings søknaden.

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 sine 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 brannslukningsapparat
- 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 tjuen 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 resekjonering 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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.



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i B/S Michelets Vei 25/27 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18. mars
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21. mars

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i B/S Michelets Vei 25/27 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18. mars og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21. mars

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Mia Barås velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 1 varamedlem, alle for ett år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Henrik Terjesen	
Styremedlem	Mie Barås	
Styremedlem	Kristian Sandnes Becker	
Styremedlem	Hanne Kristensen Grøn	
Varamedlem	Knut Quist-Hanssen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Henrik.terjesen@gmail.com

Eller i postkasse: Henrik Terjesen, Micheletsvei 27C



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Kandidatene velges for ett år

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Terjesen

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Mie Barås
- Kristian Sandnes Becker
- Hanne Kristensen Grøn

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Quist-Hanssen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.