



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 685 667  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOFBO  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde A Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### 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, 18.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 282 438	4 333 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 282 438</b>	<b>4 333 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 566	225 918
Annen driftskostnad		5 072 443	14 842 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 304 009</b>	<b>15 068 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 021 571</b>	<b>-10 735 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 982	23 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 982</b>	<b>23 932</b>
Annen finanskostnad		867 097	918 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>867 097</b>	<b>918 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-861 115</b>	<b>-894 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 882 686	-11 629 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 382	85 330
Sum fordringer		58 382	85 330
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 864	4 354 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 864	4 354 974
Sum omløpsmidler		1 544 246	4 440 304
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		30 439 798	28 557 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 439 798</b>	<b>-28 557 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-30 439 798</b>	<b>-28 557 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 859 685	32 606 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 859 685</b>	<b>32 606 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 859 685</b>	<b>32 606 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 976	4 811
Leverandørgjeld		77 113	360 643
Annen kortsiktig gjeld		42 269	24 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 358</b>	<b>390 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 984 043</b>	<b>32 997 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792590

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 685 667  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOFBO  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde A Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 980 685 667  
BOLIGSAMEIET HOFBO

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 282 438	4 333 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 282 438</b>	<b>4 333 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 566	225 918
Annen driftskostnad		5 072 443	14 842 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 304 009</b>	<b>15 068 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 021 571</b>	<b>-10 735 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 982	23 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 982</b>	<b>23 932</b>
Annen finanskostnad		867 097	918 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>867 097</b>	<b>918 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-861 115</b>	<b>-894 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 882 686	-11 629 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>



Organisasjonsnr: 980 685 667  
BOLIGSAMEIET HOFBO

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 382	85 330
Sum fordringer		58 382	85 330
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 864	4 354 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 864	4 354 974
Sum omløpsmidler		1 544 246	4 440 304
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		30 439 798	28 557 111
Sum opptjent egenkapital		-30 439 798	-28 557 111



Sum egenkapital	-30 439 798	-28 557 111
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 859 685	32 606 995
Sum annen langsiktig gjeld	31 859 685	32 606 995
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 859 685</b>	<b>32 606 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 976	4 811
Leverandørgjeld	77 113	360 643
Annen kortsiktig gjeld	42 269	24 966
Sum kortsiktig gjeld	124 358	390 420
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 984 043</b>	<b>32 997 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>



Organisasjonsnr: 980 685 667  
BOLIGSAMEIET HOFBO

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

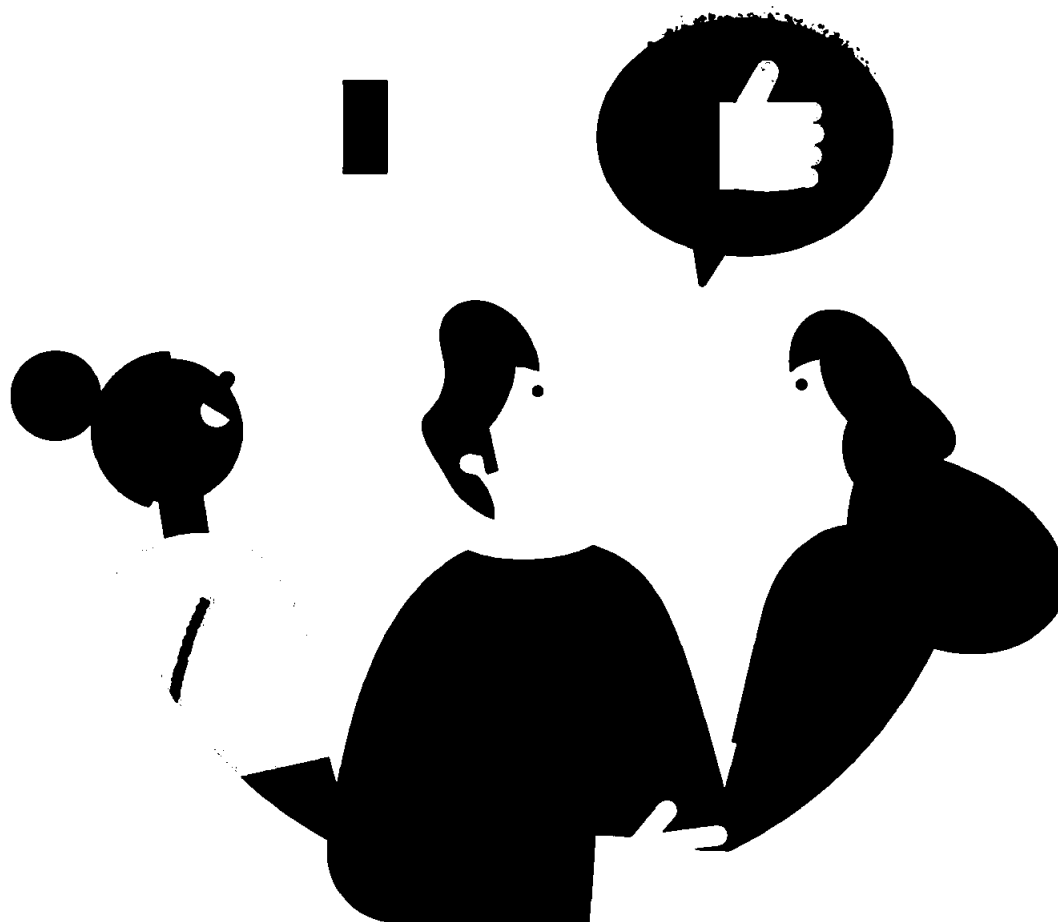
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

7544 Boligsameiet Hofbo





## Til seksjonseierne i Boligsameiet Hofbo

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 26 april 2022 kl. 19:00 i Auditoriet Østerås Ugdningsskole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Hofbo det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Hofbo  
avholdes tirsdag 26 april 2022 kl. 19:00 i Auditoriet Østerås Ungdomsskole.

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
  
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Endringer av vedtekter - § 3 Garasjer
  - B) Flaggstang på sameiets tomt
  - C) Orienteringssak fra Jordell

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
  - C) Valg av valgkomité

Lijordet, 04.04.2022  
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Hornburg-Stenerud Anton Stade Aarønæs Margrethe Dahl-Godø  
Bernardo Tavares Lemelle Trine Søndrol Nakken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian Stenerud	General Fleischers V 11 B
Styremedlem	Anton Ståde Aarønæs	General Fleischers Vei 6 A
Styremedlem	Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers V 10 D
Styremedlem	Bernardo Tavares Lemelle	General Fleischers V 13 B
Styremedlem	Trine Søndrol Nakken	General Fleischers V 26 A
Varamedlem	Torstein Vee Haukvik	General Fleischers V 28 B
Varamedlem	Gunhild Elise Vestre	General Fleischers Vei 2 A

### Valgkomiteen

Fredrik Mietle Holmstøen	Nadderudveien 136 A
Kjersti Sand	Lijordveien 37 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Hofbo

Sameiet består av 132 seksjoner.

Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

General Fleischers Vei 2-28  
Lijordveien 22 A-D  
Lijordveien 24 A-D  
Lijordveien 26 A-D  
Lijordveien 35 A-D  
Lijordveien 37 A-D  
Lijordveien 39 A-D  
Nadderudveien 123-140

Gårds- og bruksnummer:

35            3

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

Boligsameiet Hofbo har ingen 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 PWC.

### **Styrets arbeid**

Siden ordinært sameiermøte juni 8. juni 2021 (gjennomført digitalt) er det avholdt 13 styremøter, og et ekstraordinært årsmøte.

Koronasisuasjonen har preget styrets arbeid som har medført at enkelte styremøter har foregått digitalt.

Balansen mellom arbeidet med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende. Kompleksiteten og omfang knyttet til sakskomplekser har medført at styret har valgt å søke konsulentbistand i enkelte saker.

Styret har forholdt seg til vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som gjelder styremedlemmer (jfr. § 14.5).

### **Vedlikehold og utskiftninger:**

Lufting av tak har vært et tema siden i sommer 2021 og styret ba om bistand fra OPAK for å finne løsninger som kunne bedre kondensdannelse i enkelte hus. Basert på tilsendt rapport fra OPAK vedtok styret å bygge møneluftere som skal testes på tre bygg i sameiet. Arbeidet med montering av mønelufting ble påbegynt i januar 2022 og gjennomført etter planen. Styret venter på endelig rapport før videre tiltak iverksettes.

### Andre saker/aktiviteter i året som har gått

- Det er gitt støtte til utskifting av kjellervinduer etter satser
- Det er skiftet ut enkelt vinduer og dører som enten var ødelagt eller ikke var gjort i det store renoveringsprosjektet for 15 år siden
- Oppfølging av måking og bortkjøring av snø på fellesområder
- Det er gjort mindre utskiftninger av fellesrør i enkelthus
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Enkelte enheter har opplevd kondens i tak i andre etasje. Dette er utbedret.
- I tillegg er det utført noe annet løpende vedlikehold

**Vann- og avløpsprosjekt**

1- års garantibefaring ble gjennomført 28.10.21, avvik og mangler er utbedret.

**Garasjer**

Styret viser til tidligere informasjon og årsmøtesaker om garasjer. Hovedmålet med garasjeprojektene har vært å bygge nye og tidsmessige garasjer, legge til rette for en garasje per enhet, el-billading, snølagring og garasjer nær der sameierne bor. Med bakgrunn i historisk vanninntrenging i kjellere i sameiet er det også viktig å få drenert grunnen under det store garasjeanlegget (krysset General Fleischers vei / Lijordveien) og få bygget fordrøyningsbassenger, slik at vi oppfyller kommunens krav om håndtering av overflatevann på egen tomt.

Styret har det siste året arbeidet videre med garasjeprojektene etter innspill og vedtak på årsmøte i 2019 og ekstraordinært årsmøte i desember 2019. Styret har brukt mye tid og ressurser på saksbehandling av Dumpa der Bærum Kommune avslø styrets reviderte forslag (reduert antall garasjer i Dumpa).

Styret påklaget avslaget til Statsforvalter hvor endelig avslag på klagen og opprettholdelse av kommunen avslag ble vedtatt av Statsforvalteren september 2021.

Basert på vedtak fra ekstraordinært årsmøte 17.02.2022 søkte styret om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med vedtatt bygningsplan av 03.09.2010. Bærum Kommune har godkjent dispensasjon og tillatelse til endring i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 datert 17.03.2022. Kort oppsummert innebærer dette at HOFBO nå har de rammetillatelsene som trengs for å iverksette bygging av nye garasjer i hovedanlegget, i tråd med ekstraordinært årsmøte vedtak 17.02.2022

**Større planlagte prosjekter i 2021/2022**

- Garasjer – se avsnitt over
- Tiltak knyttet til drenering i forbindelse med bygging av nye garasjer
- Vurdere tiltak knyttet til lufting av tak – mønelufting
- Kartlegging av inneklime og lufting



## 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 4 282 438.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 304 009.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 882 686 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 419 888.

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 750 000 til ordinære drifts – og vedlikeholdskostnader.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 55 952. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hofbo.

### Lån

Boligsameiet Hofbo har 2 lån i Obos banken. 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.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hofbo

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

---

### Grunnlag for 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 sameiet 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.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Hofbo

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**BOLIGSAMEIET HOFBO**  
**ORG.NR. 980 685 667, KUNDENR. 7544**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 277 794	4 310 251	4 275 000	4 348 000
Andre inntekter	3	4 644	23 249	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 282 438</b>	<b>4 333 500</b>	<b>4 275 000</b>	<b>4 348 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 616	-27 918	-27 918	-28 616
Styreonorar	5	-202 950	-198 000	-202 950	250 000
Revisjonshonorar	6	-8 045	-7 094	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-189 450	-184 203	-186 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-254 115	-334 396	-400 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-3 033 119	-12 988 647	-620 000	-750 000
Forsikringer		-628 830	-587 213	-606 000	-690 000
Energi/fyring		-35 300	-6 769	-12 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-758 153	-632 016	-632 000	-759 000
Andre driftskostnader	9	-165 433	-102 301	-165 200	-209 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 304 009</b>	<b>-15 068 556</b>	<b>-2 858 568</b>	<b>-3 315 616</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 021 571</b>	<b>-10 735 056</b>	<b>1 416 432</b>	<b>1 032 384</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 982	23 932	20 000	0
Finanskostnader	11	-867 097	-918 591	-754 000	-899 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-861 115</b>	<b>-894 659</b>	<b>-734 000</b>	<b>-899 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 882 686</b>	<b>-11 629 715</b>	<b>682 432</b>	<b>140 384</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 882 686	-11 629 715		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 398	10 913
Forskuddsbetalte kostnader		49 984	60 597
Andre kortsiktige fordringer		0	13 820
Driftskonto OBOS-banken		467 833	642 781
Sparekonto OBOS-banken		1 018 031	3 712 193
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-30 439 798	-28 557 111
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 439 798</b>	<b>-28 557 111</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	31 859 685	32 606 995
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 859 685</b>	<b>32 606 995</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 269	24 966
Leverandørgjeld		77 113	360 643
Påløpte renter		4 976	4 811
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 358</b>	<b>390 420</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 544 246</b>	<b>4 440 304</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lijordet, \_\_. \_\_. 2022  
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Hornburg-Stenerud /S/   Anton Stade Aarønæs /S/   Margrethe Dahl-godø /S/

Bernardo Tavares Lemelle /S/   Trine Søndrol Nakken /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 KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lånekostn.Avdrag	1 850 112
Lånekost.renter	891 792
Tilbygg felleskostn.	490 268
Felleskostnader	479 952
Garasjelån	250 740
Fibernet fra Viken	158 400
Garasjeleie	156 530
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 277 794</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjelaget snømåking	4 000
Tilbygg	644
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 644</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 616
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 616</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 202 950.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-106 719
OBOS Prosjekt AS	-25 654
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 081
Mycoteam AS	-35 360
Alltid tjenester Trond Lingjerde	-17 007
Jan Bauck Arkitektkontor as	-60 294
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-254 115</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arne Olav Lund	-2 195 057
Vann og Avløpsteknikk AS	-4 873
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 199 929</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-525 597
Drift/vedlikehold VVS	-82 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 654
Egenandel forsikring	-13 950
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 033 119</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/ soppkontroll	-51 543
Snørydding	-98 278
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-870
Porto	-6 677
Gaver	-900
Bank- og kortgebyr	-4 665
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 433</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 982</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-749 098
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 999
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-867 097</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 513 885

Nedbetalt i år 645 985

-27 540 130

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 79 120

Nedbetalt i år 101 325

-4 319 555

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 859 685**



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Endring av vedtekter (styret):

I forbindelse med ekstraordinært årsmøtet 17.02 ble det vedtatt at styret skulle utarbeide vedtektsendringer ifm. garasjeprosjektet for kommende årsmøtet 26.04.

Se Vedlegg 1/22: Endring av vedtekter - § 3 Garasjer (markert i rødt).

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar vedtektsendringer og Boligsameiet HOFBO endrer sameiets vedtekter. Endring innebærer at § 3 Garasjer legges til allerede eksisterende vedtekter.

### B) Styret foreslår å oppføre flaggstang på «fellesarealet» i krysset LV / GF.

Se foreslått plassering i vedlegg 2/22

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at HOFBO setter opp flaggstang på foreslått område

### C) To referatsaker: 1) Grense mellom GF8C og D; 2) Styrets påstand om usannferdighet

Sameiers forslag til vedtak: Referatsakene tas til etterretning



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Margrethe Dahl-Godø GF10 d

***Styremedlemmer som ikke er på valg:***

Leder Kristian Hornburg-Stenerud GF11b

Styremedlem Trine Nakken GF22a

Styremedlem Anton Aarønæs GF4a

Styremedlem Bernardo Lemelle GF13b

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Gunhild Vestre GF2a

Torstein Vee Haukvik GF28b

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kjersti Sand LV37d

Fredrik Holmstøen NV136a

I valgkomiteen for Boligsameiet Hofbo

Fredrik Mittle Holmstøen  
Kjersti Sand



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6624372. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Fibernet**

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og fibertjenester.



7544 Boligsameiet Hofbo

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)



## Vedlegg 1/22: Endring av vedtekter

### SAMEIEVEDTEKTER

for

### BOLIGSAMEIET HOFBO

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 24.11.04  
Endret på ordinært sameiermøte den 20.04.05, 19.04.06,

18.04.07, 23.04.08, 15.10.09, 11.11.10 og 27.04.11. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

#### § 1 Innledning

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 1980, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

#### § 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Med bruksrett menes alminnelig benyttelse. Bruksretten innebærer ingen overdragelse av sameiets eiendomsrett. Bruksretten avgrenses mot installasjoner, terrengforandringer, utbygging og lignende, som krever sameiets samtykke.

Eiere av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet. Ferdsel over naboens område skal begrenses til det strengt nødvendige. Beplantning som hekker, blomsterbed, etc. skal arrangeres slik at det klart markeres hvor adkomsten rundt huset for beboere i midtleilighetene skal være.

#### § 3 Garasjer

Garasjene på sameiets eiendom eies og driftes av sameiet. Garasjeplassene disponeres eksklusivt av de seksjonseierne som har bruksrett til plassene.

Bruksretten er etter esl. § 25 begrenset til 30 år fra vedtakelsen, men forutsettes videreført også etter dette.

Kun seksjonseiere i Boligsameiet Hofbo kan være innehavere av bruksrettigheter til garasjeplassene i sameiet. Bruksrett til de ovennevnte garasjeplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. For seksjonseiere med to bruksretter, kan kun den ene bruksretten selges til andre seksjonseiere innad i sameiet.



Utleie skal meddeles styret. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Styret kan nekte å godkjenne leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

I sameiets regnskap og budsjett skal det utarbeides et eget avdelingsregnskap for utgifter og inntekter knyttet til garasjene. Kostnader knyttet til garasjene, inkludert slikt som renter/avdrag på lån, forsikring, strøm, forvaltningskostnader og fremtidig utvendig vedlikehold, skal kun belastes de seksjonseierne som har bruksrett til garasjeplass. Innvendig vedlikehold av garasjene er bruksrettshavers ansvar.

Garasjeiere betaler garasjeleie per mnd. Leien fastsettes av styret. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av garasjene.

Gjennom vedtatt utbygging vil alle seksjonseiere som ikke disponerer garasjeplass tilbys plass. Om noen seksjonseiere fremdeles ikke ønsker bruksrett beholder sameiet disse plassene, og kan leie de ut til felles interesse. Ved eierskifte av seksjoner uten bruksrett vil ny eier ha mulighet til å erverve bruksrett til en av garasjeplassene som ikke er disponert av sameier. Ervervelse av bruksrett fastsettes til kr. 50.000 per 2022 med årlig indeksregulering. Når alle garasjeplassene/ bruksrettene er tildelt faller dette avsnitt bort fra vedtektene.

#### Regler for garasjenes brukere:

Garasjen skal fortrinnsvis brukes til parkering av bil med tilbehør hele året. Man kan utøve enkelt stell av bilen i og foran garasjen, men med hensyntagen til naboene.

Parkering på innkjøringsplassen foran garasjen er ikke tillatt.

Sameiet har ikke ansvar ved tyveri eller innbrudd.

Ved inn- og utkjørsel må det utvises forsiktighet. Skader på porter, vegger, dører o.l. må i sin helhet erstattes av bruksrettshaver uansett om det er han selv, husstands- eller familiemedlemmer eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, som har forvoldt skaden. Styret skal orienteres ved skade.

Det er ikke tillatt å oppbevare store mengder brennbare væsker i garasjen. Med dette menes mengder ut over det som er nødvendig til normalt vedlikehold, eks 2 liter olje, 1 liter billakk osv.

Utvendig forandring på garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Innvendig er det tillatt å sette opp hyller/skillevegger som ikke belaster den bygningsmessige konstruksjonen.

Hvis sameier oppdager eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på garasjebygget skal dette meldes til styret.

Bruksrettshaver plikter å gi styret adgang til garasjen dersom det skulle oppstå behov for dette.

#### § 4 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.



Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse av seksjon skal søkes styret. Styret kan nekte å godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

## § 5 Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Beplantning og annen utnyttelse av eget bruksområde må ikke hemme ferdsel til midtseksjonenes bruksområde eller fellesareal.

Innretning på fellesareal skal godkjennes av sameiet.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

## § 6 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens



verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde.

## **§ 7 Boligsameiets plikter**

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for.

## **§ 8 Forandringer av seksjonen, antenne m.m.**

Seksjonseiere må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det samme gjelder installasjoner, terrengendringer mm. på sameiets tomteareal tiliggende seksjonene.

Søknad om tilbygg skal behandles av årsmøtet i tråd med flertallskravene i vedtektene § 13. Årsmøtet skal vurdere om søknaden er i tråd med tilbyggsplan godkjent på årsmøtet 15.10.09. Søknader som klart faller innenfor rammene i tilbyggsplanen skal i utgangspunktet godkjennes dersom man ikke har annen saklig grunn til å avslå. Tilbygg krever, i tillegg til godkjenning fra årsmøtet, tilslutning fra alle seksjoner i huset. Tilbygg kan ikke nektes, så fremt det ikke medfører en urimelig ulempe for andre sameiere, jfr. Esl. §40.

## **Regler for utbygging**

**Før igangsetting skal det inngås avtale om tilbygg.**

a) Gjeldende offentlige bestemmelser for utbygging skal følges (lover, forskrifter, veiledninger, standarder og pålegg). Herunder også kravene i godkjenningen fra Bærum kommune - "Bestemmelser R-1950241 og R-1951187 og tilleggsbestemmelser (eget brev) til reguleringsplan for Østerås og Grav".

b) Søker skal sende kopi av søknaden til styret etter at Bærum kommune har gitt godkjenning. Søknad til kommunen med tilhørende dokumentasjon bekostes av utbygger. Styret skal legge søknaden frem i årsmøtet for godkjenning.

c) Søknad til styret skal i tillegg inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra datoen årsmøtet har godkjent utbyggingen. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Hvis ikke tilbygget er godkjent etter



kravene i punkt a) av godkjent takstmann etter 18 måneder kan sameiet vurdere dagbøter for utbygger.

d) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring) av utbygger.

e) Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

f) Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger. Nye fellesutgifter beregnes på bakgrunn av dette, og kommer i tillegg til tidligere beregnede fellesutgifter. Nye fellesutgifter og Hofbos vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

g) Utover dette gjelder følgende:

1. Tilbyggerne skal ta utgangspunkt i bebyggelsens opprinnelige form, men gi dem et helhetlig uttrykk tilpasset samtidens formspråk. Det skal være god balanse mellom bebygget og ubebygget areal.

2. Hvilke hus som tillates utbygget fremgår av plankartet i kommunens godkjenning med fastsatt hus plassering.

3. Hver enkelt enhet kan bygges ut uavhengig om de andre enhetene i 4-mannsboligen utbygges. Tilbygg skal kles med liggende trepanel i samme type og i samme farger som eksisterende hus. Taktekking skal ha samme utførelse og farge som eksisterende hus. Vinduer skal ha midtsprosse. Utvendige rekkverk skal utføres i henhold til detaljtegninger dok. 384942.

4. Instruksjer fra NBC Neas Brannconsult i notat 01 av 28.02.08 og notat 02 av 17.11.08 skal følges. Der hvor avstand til nabobygg blir mindre enn 8 meter skal det ved innsendelse av søknad/melding utarbeides brannteknisk prosjektering. Ved innsendelse av søknad/melding om tilbygg skal brannteknisk løsning dokumenteres.

5. Høyde til møne og gesims skal ikke noe sted overstige eksisterende høyder.

6. Hver seksjon har anledning til å sette opp en platting av tre på stuesiden av huset. Denne skal ha høyde på maks 50 cm. over bakkenivå. Plattinger kan gå maks 3 meter ut fra fasadeliv. Plattinger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

7. Mellom seksjonene på stuesiden er det anledning til å sette opp levegg. Disse skal være maks 1,8 m. høye og gå maks 3 m. ut fra veggiv. Levegger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

8. I forbindelse med oppføring av tilbygg på inngangssiden kan det være nødvendig å flytte eksisterende gang/adkomstvei. Før byggearbeidene igangsettes må ny gang/adkomstvei være etablert eller sikret. Utbygger bærer kostnaden.



9. For hver boenhet tillates oppsetting av utvendig bod på inntil 5 kvm. ihht. godkjenningens illustrasjonsplan. Bodene skal ha pulttak/saltak og utformes i henhold til prinsipptegninger datert 11.12.07. Det er ikke anledning til å sette opp ny bod i tillegg til eksisterende. Dersom boenhet med eksisterende bod velger å bygge ny bod skal eksisterende fjernes.

## § 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felles kostnadene. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken som er 1/132, og innbetales den 1. hver måned.

For tilbygg betales en tilleggsytelse, beregnet med utgangspunkt i tilbyggets antall m<sup>2</sup> bruttoareal. Tilleggsytelsen skal utgjøre 70% av de til enhver tid fastsatte fellesutgifter, beregnet pr. m<sup>2</sup> i de opprinnelige boligens bruttoareal i henhold til avtale inngått med den enkelte eier av tilbygg. Kjerneboligens samlede areal er 11484 m<sup>2</sup>.

Det beregnes et tillegg i fellesutgifter for oppført tilbygg i seksjon 001, 004, 005, 008, 009, 012, 013, 016, 017, 019, 020, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 048, 049, 052, 057, 060, 061, 064, 065, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 076, 077, 081, 088, 089, 093, 094, 095, 096, 105, 109, 112, 113, 116, 117, 120, 124, 129, 130, 131.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

Ved skade på bolig innvendig som skyldes beboerens manglende vedlikehold, eller annet som er eiers ansvar, skal eieren selv dekke egenandelen. Forsikring av innbo er den enkeltes ansvar.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

## § 10 Driftsreserve

For å sikre driften av sameiet, skal det bygges opp en driftsreserve på minimum 30 % av de samlede fellesutgifter. Driftsreserven kan ikke reduseres uten etter pålegg fra årsmøte, eller etter vedtak fra et enstemmig styre.

## § 11 Salg/Utleie

Salg, samt utleie, skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne kjøper/leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i



utleieperioden, samt varigheten av denne.

## § 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.

Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellekostnader.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

## § 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av valgkomité
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

## § 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal ha skriftlig fullmakt.



Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved

loddrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av

gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Flertallsbestemmelsen i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 51.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

## § 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder



og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 51, og/eller ved tektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne. Styrevedtak som er protokollert av hele styret, kan meddeles videre av to styremedlemmer i fellesskap, jf lov om eierseksjoner § 60.

Styremedlemmer eller forretningsfører, må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 16 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

#### **§ 17 Revisor**

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

#### **§ 18 Panterett for seksjonseiernes 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 beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **18-1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

#### **§ 19 Administrasjonsavtale**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.



Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

#### **§ 20 Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneeting som rette verneeting.

#### **§ 21 Vedtektsendring**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27

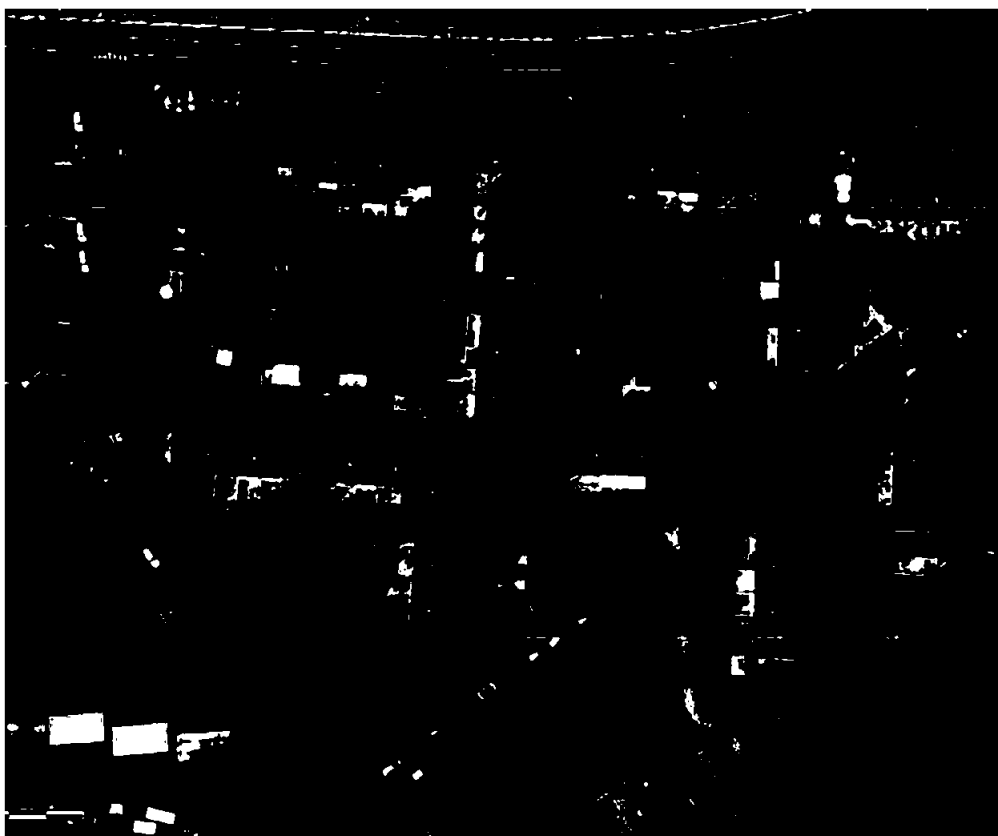
#### **§ 22 Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**Vedlegg 2/22**

**Oppføring av flaggstang på sameiets tomt.**

Styret foreslår å sette opp flaggstang på sameiets tomt i krysset LV/GF på fellesarealet, følgende plassering er foreslått:



**Forslag til vedtak:**

**Boligsameiet HOFBO godkjenner plassering og etablering av flaggstang på sameiets tomt.**

## Vedlegg 3/22

To referatsaker: 1) Grense mellom GF8C og D; 2) Styrets påstand om usannferdighet

### 1. Grense mellom GF8C og D

Til sameiermøtet i 2020 hadde vi fremmet en sak om grensen mellom [REDACTED] og D.

Saken var beskrevet slik i saksforelegget:

«Denne saken dreier seg om sameiestyrets vilkårlige endring av en 65 år gammel grense mellom rekkehusenes såkalte bruksareal (tomt), i en situasjon der det ikke finnes tungtveiende grunner.

Endringen innebærer 1) at det opprettes en ny arealtype i sameiet, i tillegg til fellesarealer og den enkelte eiers bruksområde, nemlig et slags felles bruksområde for bare to sameiere, og 2) at areal på grensen mellom [REDACTED] og D egentlig overføres fra D til [REDACTED].»

Vi sammenfattet en kronologisk gjennomgang av saken slik; det fremgår at styret hadde inntatt tre ulike standpunkter (uthevet):

- «grensen har alltid gått slik at vi har hatt direkte tilgang til fellesarealet fra egen tomt
- helt tilsvarende den tilgangen eieren av [REDACTED] har fra sin tomt
- tidligere eier hadde mange barn, og hadde derfor behov for direkte passasje
- tidligere eier av [REDACTED] sa aldri noe om at vi egentlig gikk over hennes tomt når vi gikk ut på fellesarealet
- ved befaring med advokat ble han fra styret tilført den opplysning at **grenser innen sameiet normalt knekkes 45 grader på et punkt 4 m fra huset**
- dette ble inntatt i advokatens notat, med sterke forbehold
- ved neste befaring inntok tidligere naboer i [REDACTED] dette standpunktet
- som styret senere gikk bort fra,
- i stedet viste man til svært uklare flyfoto uten inntegnede grenser
- ved en befaring hevdet styret, med referanse til disse flyfotoene, at **grensen hadde vært buet**
- men også dette har man gått bort fra, og har hevdet, i samsvar med krav fra tidligere naboer i [REDACTED], at den går **i rett linje mot en relativt nyplantet tuja (som nå hugd ned)**
- likevel slik at vi skal ha tilgang over [REDACTED]s areal, siden en del av det er omgjort til en ny type fellesareal som er felles bare for to sameiere
- styret påstår at man har 'historiske flyfoto' som man støtter seg til, men har ikke sendt oss annet enn uklare versjoner hvor grensen *ikke* er inntegnet eller beskrevet; man har også referert til 'tilsendte' bilder som synes å være andre enn flyfotoene, men slike har ikke vi fått se
- styret anser et foto fra 1991, som klart viser en utgang til fellesarealet fra vår plen, men som vi fant sent i prosessen, som ikke å bringe inn nye momenter.»

Vi måtte trekke saken fra møtet i 2020.

I februar 2021 tok vi opp saken på nytt; i mars svarte styret:

«Vi ber dere om å ta dette opp med deres nye naboer.  
Det bør være mulig å bli enige om en "ny grense" og eventuelt å flytte dukkestuen noe.»

Vi måtte imidlertid fremholde følgende:

«Vi kan [...] ikke påta oss en rolle som styrets forlengede arm og initiere samtaler med naboene, på styrets vegne. Det er styret som har fastlagt en annen grense enn den som alle berørte parter oppfattet som korrekt fram til ca 2015, og ansvaret for å bringe saken til avslutning må ligge hos styret.»

Etter ny purring innkalte styret til en befaring med oss og naboene i ■■■, der **styret frafalt sitt standpunkt, slik at grensen ble nøyaktig den samme som den vi hadde hatt inntil ca 2015. Da hadde man i fem år forfektet andre standpunkter, og påført oss en helt unødvendig konflikt, samt masse bryderi.**

Befaringen var sagt å skulle ta sikte på frembringe enighet være mellom oss og de nye naboene. Dette var nok bare uttrykk for at styret ville tåkelegge sitt eget tilbaketog i saken; konflikten hadde vært mellom styret og oss.

Løsningen innebærer at vi, i likhet med de øvrige husene, har direkte tilgang til fellesarealet fra vår hage. Styret klarte rimeligvis aldri å frembringe argumenter som tilsa at vi, som det eneste av 8 hus med fasade mot fellesarealet, ikke skulle ha direkte tilgang til det, fra egen hage.

## 2. Påstander om usannferdighet.

Etter at grensetvisten var løst, skrev vi slik til styret.

«Etter at vi nå har fått til en god løsning i spørsmålet om grense mellom ■■■ og D, gjenstår styrets påstand om vår/KØJs usannferdighet, formulert i brev av 24.5.18 fra advokat om at mine «... fremstillinger av sakene ... ikke alltid [er] like sannferdige»»

Advokatens brev var distribuert til minst to andre sameiere; disse fikk det som vedlegg til epost fra styret før vi fikk det pr post fra advokaten, jfr pkt 3.B nedenfor. Dette var et klart overtramp, ettersom brevet inneholdt trusler om utkastelse av oss.

**Når vi fremlegger saken som referatsak for årsmøtet, er det bl a fordi vi ikke kan være sikre på at brevet ikke er distribuert til flere sameiere, og/eller at påstandene om usannferdighet er blitt spredt på annen måte, av styrets medlemmer, eller andre.**

Denne antagelsen er påvirket av flere forhold der styret har inntatt en uvennlig holdning overfor oss. Som det fremgår av pkt 1 foran, inntok styret i 5 år tre ulike standpunkter til grense, som alle var til ugunst for oss. Som det vil fremgå nedenfor, har styret feilinformert advokaten (pkt 2), uttalt seg ufordelaktig om KØJ til naboer bak hans rygg (pkt 3.A), og stått i ledtog med andre naboer hva angår nevnte brev av 24.5.18 (pkt 3.B).

Påstanden om usannferdighet hadde blitt drøftet i et møte mellom oss og to representanter fra styret i **september 2019**, der den nesten uvirkelige situasjon oppsto, at styrets representanter **verken ville trekke tilbake eller begrunne påstanden.**

Påstanden ble opprinnelig **begrunnet** slik i epost fra advokat [REDACTED] i 2018, etter at han først hadde nektet å gi begrunnelse:

«Jeg har bedt styret om likevel å konkretisere hva som ligger bak at fremstillingen din av saker ikke alltid har vært opplevd som like sannferdige.

Ett eksempel som styret trekker frem er fremstillingen om at pågangen fra deg startet etter at [REDACTED] flyttet inn, og sammen med [REDACTED] og igangsatte en utbyggingsprosess. En gjennomgang av årsmøteprotokollene viser imidlertid at du har du fremmet større eller mindre forslag til hvert eneste årsmøte fra 2002 og fremover, som stort sett har blitt nedstemt. Slik styret oppfatter det har pågangen fra deg derfor pågått lenge før [REDACTED] flyttet inn. Et annet eksempel er at du har hevdet at det ikke har vært møter mellom deg og styret etter et gitt tidspunkt. Etter styrets oppfatning stemmer ikke dette, da styreleder hadde et møte med dere og [REDACTED] etter dette tidspunktet. Et tredje eksempel er at du i kontakt med offentlige instanser har fremstilt det som om du har representert styret, eller unnlatt å opplyse om at du har opptrådt på eget initiativ. Blant annet skal Fylkesmannen ha oppfattet det slik at du opptrådte på vegne av styret.»

Disse tre **begrunnelsene hadde jeg tilbakevist** i eposter høsten 2018 (se også vedlegg)

«Begrunnelse 1. Feilaktige opplysninger om når pågangen startet. Styret har ikke kunnet bestride min påstand om at det ikke var konflikter før [REDACTED] flyttet inn ca 2014. Pågangen omdefineres derfor til å være saker vi fremmet til 'hvert eneste årsmøte fra 2002 og fremover'. Men denne påstanden er usann. Vi har ifølge en oppstilling fra styreleder fremmet saker på 7 av 17 årsmøter. Bare to av disse, fremmet i 2015 og 2018, angikk naboer. De øvrige 5, fra perioden 2004-08 angikk vedtekter og reparasjon av eget hus, samt [REDACTED].

Begrunnelse 2. Feilinformasjon om at det ikke har vært møter mellom meg og styret etter et gitt tidspunkt. Her legges det til grunn at jeg unnlatt å nevne ett eneste møte, som ikke var mellom meg og styret, men primært mellom [REDACTED] og styrelederen, med meg som deltaker. Det dreiet seg om noe helt annet enn konfliktene i huset, som var tema for en oversikt over møter jeg hadde laget, og som styret vel tok utgangspunkt i da man formulerte denne begrunnelsen. Å hevde at utelatelse av ett enkelt møte i en oppstilling er uttrykk for usannferdighet, er ikke rimelig, det kan i høyden oppfattes som unøyaktighet. (Møtet med [REDACTED] var et møte styret som tomteeier måtte holde med [REDACTED], siden det skulle bygges bod på hans bruksareal. Min deltagelse var ikke strengt nødvendig: Selv om jeg skulle bygge bod sammen med [REDACTED], hadde jeg gjort det klart at boden måtte utformes slik han ønsket, siden den ville bli liggende foran hans kjøkkenvinduer.)

Begrunnelse 3. Jeg har gitt Fylkesmannen inntrykk av at jeg representerte sameiet eller unnlatt å opplyse om at jeg har opptrådt på eget initiativ. Her har man basert seg på en feilaktig fremstilling fra naboer overfor årsmøtet i 2015, som er tilbakevist i et dokument som, etter bistand fra Datatilsynet, i 2018 ble lagt ved protokollen fra årsmøtet 2015. At jeg skulle ha sjekket Fylkesmannens postjournal for å rette opp en feilføring der i 2015, om at jeg skrev 'på vegne av styret', fremtrer som åpenbart urimelig. [...]

Etter dette ber vi om at styret trekker tilbake påstanden i brev til oss; evt fremmer nye begrunnelser.»

**Vi tok opp saken på nytt i 2020.** Som svar meddelte styret **10.5**, med en ikke helt klar formulering: «Styret ved sine uttalelser.»

**12.5. skrev vi bl a følgende:**

«Av hensyn til mulig videre oppfølging av saken, sender jeg kopi til min [REDACTED], for å forsikre meg om at samtlige styremedlemmer har gitt sin eksplisitte tilslutning til vedtaket. Det er en alvorlig sak å fastholde beskyldinger om usannferdighet som også er blir spredt til andre sameiere.»

Det kom aldri noe svar, og **21.10. tok vi igjen opp saken**. Vi refererte til advokatens påstand om usannferdighet, minnet om at advokatens brev var sendt til minst to andre sameiere, og fortsatte:

«I møte i med styreleder og ett medlem i september 2019 oppsto den nærmest uforståelige situasjon at styret verken ville begrunne påstanden om usannferdighet, eller trekke den tilbake.

Jeg tok da ut forliksklage, men heller ikke i sin skriftlige fremstilling overfor Forlikrådet begrunnet styret påstanden. Forlikrådet ville ikke behandle saken.

Jeg har lagt til grunn at når man ikke ville begrunne, skyldtes det at de begrunnelser man hadde formidlet gjennom [REDACTED], var tilbakevist av meg. Styret var allerede høsten 2018 gjort kjent med mine argumenter mot begrunnelsene, og siden det ikke fremkom motargumenter, verken høsten 2018, i møtet med oss i september 2019, eller overfor Forlikrådet, måtte jeg legge til grunn at styret hadde akseptert mine argumenter.

Jeg så saken opp med Advokatforeningen, som en klage på god advokatskikk. Dessverre var jeg ikke klar over en tidsfrist for slike klager, slik at den ikke ble realitetsbehandlet.

Men i denne korrespondansen skriver adv [REDACTED] "så lenge styret står inne for synspunktene jeg har videreformidlet, ser jeg ikke at jeg kan trekke tilbake disse på styrets vegne."

Jeg tolker dette som at styret ikke bare, som i møtet i sept 2019, fastholder påstanden om usannferdighet, men også de begrunnelser som advokaten fremmet på styrets vegne.

Disse begrunnelsene, og mine imøtegåelser, er gjengitt i vedlagte utdrag fra min korrespondanse med Advokatforeningen.

Jeg ber nå styret trekke tilbake påstanden om usannferdighet; det kan man gjøre med et vedtak der man baserer seg på formuleringer fra en orienteringssak på årsmøtet i 2010 (sak 6) i en liknende sak; vedtaket i foreliggende sak kunne da lyde slik:

"Boligsameiet HOFBO v/ styret stiller seg ikke bak de utsagn om usannferdighet som et tidligere styre har fremmet overfor Karl Øyvind Jordell, gjennom brev fra OBOSadvokatene av 24.5.18. Styret beklager at daværende styreleder sendte dette brevet i kopi til andre sameiere."

Hvis ikke styret vil akseptere denne løsningen, må man begrunne påstanden om usannferdighet, og i den sammenheng eksplisitt forholde seg til de argumenter jeg har fremmet i vedlagte utdrag.»

Etter et intermesso med en misforståelse om behandlingsmåte, skrev styret **11.1.21** bl a følgende:

«Dette er en avsluttet sak mellom seksjonseier og tidligere styret og styreleder. Nåværende styret kan ikke trekke tilbake en påstand om usannferdighet i en sak nåværende styre ikke har vært involvert i eller behandlet.»

**Jeg svarte slik samme dag:**

«Saken mellom meg og HOFBOs styre er ikke avsluttet, selv om der har vært utskiftninger i styret.

Såvidt jeg kan se, er der medlem(mer) i det nåværende styret som også var medlem(mer) av det forrige.

I en så alvorlig sak, der styret hevdet at en sameier har uttalt seg usant, slik man hevdet om meg, må jeg legge til grunn at samtlige styremedlemmer sto bak beskyldningene - med mindre en eller flere av dem protokollerte særstandpunkter. Slik protokollering må i så fall gjøres kjent for meg.

Hvis det ikke foreligger slik protokollering, må angjeldende styremedlem(er) kunne gi en saksfremstilling overfor det sittende styret, der man begrunner påstanden om usannferdighet.

Så må styret vurdere denne saksfremstillingen opp mot de motargumenter jeg har fremmet; disse fremgikk av vedlegg til min epost av 21.10.21, som står nedenfor.»

**Vi har ikke fått noe svar.**

### 3. Kontekst – to eksempler på styrets/styrelederens partiskhet

Det fremgår altså at styret 1) hva angår grense påførte oss unødvendige belastninger gjennom ca fem år, og 2) hva angår påstander om usannferdighet dels ikke har villet begrunne påstandene og dels synes å fastholde tidligere begrunnelser, uten å ville forholde seg til mine argumenter.

Vi har ved flere anledninger erfart at styret i saker som vedrører oss, tar parti for vår motpart.

A..I tilknytning til saken der naboene i ■ og ■ feilaktig hevdet at jeg hadde henvendt meg til Fylkesmannen 'på vegne av styret' (se Begrunnelse 3, ovenfor), sendte jeg ved en anledning et dokument til styret, og også til naboene. Da skrev styrelederen slik til en av naboene:

«Vet ikke om dere har fått lapp i postkassen fra KØJ i dag. Hans fremgangsmåte slår kun tilbake på han sjøl, og viser at han ikke helt [sic] dømmekraft!»

Jeg kan ikke nå si sikkert hva dette dokumentet omhandlet.

Men etter noen tid endte saken med at styret fikk pålegg fra Datatilsynet om at mine kommentarer til naboenes feilaktige påstander, skulle vedlegges protokollen. Styret hadde nektet å gjøre dette – deres dømmekraft var nok svakere enn min ... .

B. Advokatens brev om usannferdighet ble oversendt styret som vedlegg til epost kl 16.17 den 24.5.18. Allerede kl 10.25 neste dag ble det videresendt til våre tidligere naboer; vi ville tidligst ha fått det i posten samme ettermiddag. I nevnte møte i september 2019 sa styrelederen at man hadde vært utsatt for press fra våre naboer. Men det er vel særdeles tvilsomt at presset ble utøvet i de få timene det her er tale om – det må ha foreligget en slags avtale om oversendelse mellom styret og naboene, siden brevet ble oversendt nesten umiddelbart.

**Dette dreier seg altså om et brev som inneholdt trussel om utkastelse, som absolutt ikke burde vært distribuert til utenforstående.**

C. Begge disse overtrampene er senere blitt beklaget. Men det endrer ikke det som er hovedpoenget her: Styret/styrelederen har forholdt seg partisk.



#### 4. Oppsummering

Saken om grense er altså løst.

Når saken om påstand om usannferdighet nå fremmes som referatsak, er det som sagt delvis fordi påstanden kan være spredt innen sameiet, av styret eller andre. En annen årsak er at det kan være nyttig for sameierne å se hvordan styret kan forholde seg overfor sameiere.

Når denne saken sees i sammenheng med grensesaken og andre saker, dannes det et bilde av et styre som overfor oss har forholdt seg på en så partisk måte at det vel må betegnes som trakassering. Det å sende et brev med trussel om utkastelse i kopi til andre sameiere, er nok i seg selv trakasserende, og dette er bare ett av flere overtramp. I den grad trusselen var tenkt som et tiltak for å dempe en konflikt, virket det nok mot sin hensikt at den ble distribuert til den annen part: Trussel om utkastelse av oss kunne oppleves som en stimulering av den andre part til å fortsette konflikten – trusselen kunne gi forhåpninger om at styret ville være behjelpelig med å bli kvitt oss.

Jeg vedlegger det som i epost ovenfor er omtalt som «utdrag fra min korrespondanse med Advokatforeningen», og som altså er advokatens begrunnelser og mine imøtegåelser, i mer omfattende form enn gjengitt ovenfor.

#### 5. Forslag til vedtak: Referatsakene tas til etterretning.

Lijordet 22.3.22

Karl Øyvind Jordell

**Vedlegg – advokatens tre begrunnelser og mine imøtegåelser**Begrunnelse 1. «Jordell har gitt feilaktige opplysninger om når pågangen hans overfor seksjonseiere i sameiet begynte.»

Dette utdypes [redacted] slik:

«Ett eksempel som styret trekker frem er fremstillingen om at pågangen fra deg startet etter at [redacted] flyttet inn, og sammen med [redacted] og igangsatte en utbyggingsprosess. En gjennomgang av årsmøteprotokollene viser imidlertid at du har fremmet større eller mindre forslag til *hvert eneste* [uth her] årsmøte fra 2002 og fremover, som stort sett har blitt nedstemt. Slik styret oppfatter det har pågangen fra deg derfor pågått lenge før [redacted] flyttet inn.»

Jeg imøtegikk denne påstanden i epost til [redacted] og styret allerede 6.7.18, og senere mer utfyllende 1.8.18.

Utgangspunktet for denne anklagen var sannsynligvis at jeg hadde skrevet til styret at det ikke hadde vært konflikter i huset før en utbyggingssak, hvor [redacted] og deres naboer [redacted] bygget en platting som var i strid med godkjenninger (jfr ovenfor pkt I.6).

Min anførsel lot seg ikke tilbakevise – det hadde ikke vært konflikter.

I stedet hevdet altså styret at det å fremme saker for årsmøtet er relevant som uttrykk for konflikt, og [redacted] omtaler disse sakene som pågang 'overfor seksjonseiere'. Det er nærmest som man sier «neivel, da, så har det ikke vært konflikter i huset da, men du har i hvert fall fremmet saker for årsmøtet!»

Styrelederen har selv oversendt [redacted] en oppstilling av de saker vi har fremmet, på i alt 7 av 17 møter, altså ikke 'hvert eneste'. Den følger som *vedlegg 1*. Det fremgår at de eneste saker som kan sies å være 'overfor seksjonseiere', er fra 2015 og 2018, og dreier seg om naboenes platting og grunnmursgraving. De øvrige forslagene, alle fra så langt tilbake som 2004-2008, dreier seg om utvendig vedlikehold av eget hus, en utkastelsessak der jeg støttet en sameier, og vedtektsforslag.

Viktigere er det at det ikke er korrekt når [redacted], i det sitatet som er overskrift for dette avsnittet, hevder at jeg har «... gitt feilaktige opplysninger om når pågangen hans overfor seksjonseiere i sameiet begynte». De eneste saker som kan oppfattes som 'pågang overfor seksjonseiere', er fra 2015 og 2018. *Begge ble fremmet etter at [redacted] hadde flyttet inn.*

[redacted] kommer i sitt siste tilsvare med en innrømmelse hva angår påstanden om saker til hvert eneste årsmøte fra 2002; den er hentet fra hans epost av 15.11.18:

«Det er riktig at du ikke ble [sic] fremmet saker i hvert eneste årsmøte fra 2002 og fremover, men ettersom det ble fremmet saker i 2004, 2005, 2006, 2007 og 2008, er det dekning for å fremføre budskapet om at pågangen har vært betydelig. Det er det som har vært poenget, og ikke om du et par av årene fra 2002 og fremover har latt være å fremme saker.»

Men som det fremgår, oppfattes det å fremme saker om helt andre ting enn det som i anklagen heter «unødig pågang overfor naboer og styre», som relevant for beskyldningene mot meg. Men det er

ikke relevant – det må være lov å fremme saker om vedlikehold, urettmessig utkastelse og vedtektsendringer, uten at dette skal oppfattes som i brevets overskrift: 'Unødig pågang ...'.

Begrunnelse 2. «Jordell har feilinformert om at det ikke har vært møter mellom han og styret etter et gitt tidspunkt.»

Dette er utdypet slik:

«Et annet eksempel er at du [KØJ] har hevdet at det ikke har vært møter mellom deg og styret etter et gitt tidspunkt. Etter styrets oppfatning stemmer ikke dette, da styreleder hadde et møte med dere og [REDACTED] etter dette tidspunktet.»

Dette berørte jeg i min første klage av 8.2.;

«Hva angår påstanden om usannferdighet, ble det fra [REDACTED] side fremmet et par forsøk på å dokumentere usannferdighet, bl a noe som fremtrer som en bagatell, nemlig at vi i et brev med oversikt over møter vi hadde hatt med styret, ikke hadde inkludert ett møte, som styret hadde med en [REDACTED] [REDACTED], hvor jeg var til stede, fordi vi skulle bygge bod sammen med ham, på hans tomt.»

Jeg har nå undersøkt saken nærmere.

Vi kommenterte saken allerede i eposter av 6.7.18 og 1.8.18 til [REDACTED] og styret, og bestred ikke at det hadde vært et møte med [REDACTED], men var ikke da på det rene med at styrets påstand om feilinformasjon antagelig skriver seg fra følgende epostutveksling, der utgangspunktet er at vi hadde bedt om et møte om konfliktene i huset:

Styret svarte 7.5.18;

«Hei, [...] Vi har hatt gjentatte ganger hatt møter både med dere alene og sammen med andre, uten at det har kommet noe utav det. Et samlet styre mener derfor det ikke har noe for seg å avholde nytt møte.»

Vi svarte samme dag:

«Vi hadde et møte sammen med [REDACTED] og [REDACTED] våren 2016, tror jeg, det tok 3 mndr å få det i stand, og bare to styremedl deltok. Inger og jeg hadde møte med styret om plattingen i 2015. Ellers har det bare vært befaringer, dels med innblanding fra [REDACTED], dels svært kalde. Vi har tro på at det går an å sette seg ned og snakke sammen, slik lederen tok til orde for da han ble valgt.»

Vårt referansepunkt var her møter med tilknytning til de *uenigheter* vi hadde med naboer og styre. Det møtet styret viser til, med [REDACTED], var ikke knyttet til disse uenighetene, men dreiet seg som nevnt om *samarbeid* om bod.

At vi ikke nevnte dette møtet i vår epost var ikke engang en forglemmelse; vi anså dette som å være et møte av en annen art enn den type møter vi refererte til i vår epost. Og det var et møte som styret som tomteeier *måtte ha* med [REDACTED] når det skulle bygges bod på hans bruksareal.

Begrunnelse 3. «Jordell har feilaktig gitt Fylkesmannen inntrykk av at han representerte sameiet utad (eller i alle fall unnlatt å rette opp dette inntrykket).»

Dette utdypes slik:

«Et tredje eksempel er at du i kontakt med offentlige instanser har fremstilt det som om du har representert styret, eller unnlatt å opplyse om at du har opptrådt på eget initiativ. Blant annet skal Fylkesmannen ha oppfattet det slik at du opptrådte på vegne av styret.»

Jeg merker meg at denne anklagen i [REDACTED] siste brev synes å være redusert fra 'offentlige instanser' til 'Fylkesmannen'.

Denne påstanden ble tilbakevist i epost til [REDACTED] og styret av 1.8.18. Det er der vist til et dokument som i 2018 ble lagt ved referatet fra årsmøtet i 2015, hvor jeg tilbakeviser at jeg hadde skrevet 'på vegne av' styret. For å få dette dokumentet lagt ved protokollen, måtte vi gå en lang og omstendelig vei via Datatilsynet, fordi styret ikke ville legge det ved. Av dokumentet, som følger som vedlegg 2, fremgår det

- At styrets leder uttrykte ønske om en avklaring fra Fylkesmannen
- At jeg først sa nei til å påta meg å skrive dit
- At jeg så ombestemte meg, og informerte lederen om dette
- At jeg i brevet har brukt formuleringene 'etter oppfordring fra' og 'tilskyndet av' styret,
- At brevet gikk i kopi til styret.

Det fremkom ikke noen reaksjon på disse formuleringene, fra noen av styrets medlemmer.

Etter noen tid kom det svar, som også gikk til styret. Det var ikke noe som tydet på at Fylkesmannen hadde oppfattet det om å være skrevet 'på vegne av' styret. (Dette uttrykket hadde imidlertid Fylkesmannen benyttet i sin postjournal.)

Når [REDACTED] nå i 2021 også skiver at jeg hadde «unnlatt å rette opp dette inntrykket», innebærer det at han må mene at jeg skulle ha sjekket Fylkesmannens postjournal kort tid etter at jeg hadde sendt brevet, for sjekke at journalføringen var i samsvar med brevet, og for å korrigere feilføringen, som man altså hevder dokumenterer en usannferdighet fra min side! Dette fremtrer som et helt urimelig krav.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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