



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 656 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 927656396

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 232 618	6 156 508
Sum inntekter		6 232 618	6 156 508
Kostnader			
Lønnskostnad		319 755	285 250
Annen driftskostnad		6 694 282	5 432 067
Sum kostnader		7 014 037	5 717 317
Driftsresultat		-781 419	439 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 246	65 532
Sum finansinntekter		96 246	65 532
Annen finanskostnad		825	162
Sum finanskostnader		825	162
Netto finans		95 421	65 369
Resultat før skattekostnad		-685 997	504 560
Årsresultat		-685 997	504 560
Totalresultat		-685 997	504 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 997	504 560
Sum overføringer og disponeringer		-685 997	504 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		63 473	8 810
Andre fordringer		362 190	345 070
Sum fordringer		425 663	353 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 174 565	2 571 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 174 565	2 571 135
Sum omløpsmidler		2 600 229	2 925 016
SUM EIENDELER		2 600 229	2 925 016

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 529 866	2 215 863
Sum opptjent egenkapital		1 529 866	2 215 863
Sum egenkapital		1 529 866	2 215 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		989 203	632 634
Skyldige offentlige avgifter		10 174	
Annen kortsiktig gjeld		70 986	76 519
Sum kortsiktig gjeld		1 070 363	709 153
Sum gjeld		1 070 363	709 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 600 229	2 925 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 375911

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 656 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 232 618	6 156 508
Sum inntekter		6 232 618	6 156 508
Kostnader			
Lønnskostnad		319 755	285 250
Annen driftskostnad		6 694 282	5 432 067
Sum kostnader		7 014 037	5 717 317
Driftsresultat		-781 419	439 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 246	65 532
Sum finansinntekter		96 246	65 532
Annen finanskostnad		825	162
Sum finanskostnader		825	162
Netto finans		95 421	65 369
Resultat før skattekostnad		-685 997	504 560
Årsresultat		-685 997	504 560
Totalresultat		-685 997	504 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 997	504 560
Sum overføringer og disponeringer		-685 997	504 560



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		63 473	8 810
Andre fordringer		362 190	345 070
Sum fordringer		425 663	353 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 174 565	2 571 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 174 565	2 571 135
Sum omløpsmidler		2 600 229	2 925 016
SUM EIENDELER		2 600 229	2 925 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 529 866	2 215 863
Sum opptjent egenkapital		1 529 866	2 215 863



Sum egenkapital	1 529 866	2 215 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	989 203	632 634
Skyldige offentlige avgifter	10 174	
Annen kortsiktig gjeld	70 986	76 519
Sum kortsiktig gjeld	1 070 363	709 153
Sum gjeld	1 070 363	709 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 600 229	2 925 016



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 2658
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Rygge ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Nasjonale ambefalinget
7. Endring av vedtekter
8. Vedlikeholdsfond
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Velges på årsmøte] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Velges på årsmøte]. valgt. Som protokollvitne ble [Velges på årsmøte] valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap_2658.pdf

Sak 6

Nasjonale anbefalinget

Forslag fremmet av:
Johnny Haslerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Statlige myndighetet ber om vurdere vedrørende behov for en hvis mengde vann og andre behov. Når du bor i leiligheten så er det begrenset mulighet for oppbevaring av Nasjonale myndigheter anbefalinger i hver leiligheter



Forslag til vedtak

Vurdere muligheter for oppbevaring etter nasjonale myndigheters anbefalinger

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets gjeldende vedtekter er feil i forhold til virkelighet på to punkter og bør derfor endres.

4-4 Kostnader

Gjeldende tekst:

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom eierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Forslag til ny tekst:

Eier av hver enkelt parkeringsplass betaler en sum fastsatt av sameiets årsmøte pr måned til kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

6-1 Felleskostnader

Gjeldende tekst:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Dersom forbruket ikke lar seg avregne på grunn av ødelagt måler eller andre uforutsette forhold, vil gjennomsnittsfbruk belastes.

Forslag til ny tekst:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til gulvvarme og varmt tappevann i leilighetene etc.. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i vedtektene vedtas

Vedlegg

2. Versjon 2 - Forslag til nye vedtekter februar 2025.pdf



Sak 8

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vurdert opprettelse av et vedlikeholdsfond og er enstemmig enige i at dette er noe som bør gjøres. Midler til fremtidig vedlikehold bør plasseres på egen dertil egnet konto, hvor det normalt kreves årsmøtetiltak for å igangsette vedlikeholdsprosjekt med finansiering fra denne kontoen. Ved akutt behov kan Styret kalle inn sameiet for å få et slikt vedtak utenom årsmøte.

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprette en vedlikeholdskonto og tilføre økonomiske midler fra driften for 2025 dersom antatte besparelser fra vedlikeholdsavtaler tillater dette. Om ikke vil Styret gjøre en vurdering av et månedsbeløp per boenhet som vil bli lagt til felleskostnadene og satt inn på vedlikeholdkontoen.

Forslag til vedtak

Det foreslås å opprette et vedlikeholdsfond

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270.000.

Styrets innstilling

Dette er en økning på 10.000 fra forrige periode og representerer en økning tilsvarende konsumprisindeks.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270.000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styreleder - velges for 2 år Erik Bjurstrøm ble valgt for 1 år og er derfor på utgående verv. Erik ønsker å stille som kandidat til styreledervervet for en ny periode på 2 år.

Valg av 2 styremedlemmer - velges for 2 år Sigurd Karlsen ble valgt for ett år og ønsker ikke å stille til gjenvalg Jens Petter Bekkåsen ønsker å stille til valg som nytt ordinært styremedlem. Roy Hansen er på utgående, men ønsker gjenvalg for 2 år.

Valg av 2 varamedlemmer velges for 1 år Eddie Syverud og Bengt Næss ønsker å stille til gjenvalg til vervet som varamedlem. Valgkomite Sigurd Karlsen og Kari sand ønsker å stille som kandidater til valgkomitéen



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Bjurstrøm

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Petter Bekkåsen
- Roy Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bengt Næss
- Eddie Syverud

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kari Sand
- Sigurd Karlsen
- Torill Løken



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Bjurstrøm	Midtveien 2
Styremedlem	Terje Lillegaard	Midtveien 2
Styremedlem	Sigurd Karlsen	Midtveien 4
Styremedlem	Roy Hansen	Midtveien 6
Styremedlem	Lisbeth Wines	Midtveien 6
Varamedlem	Eddie Syverud	Midtveien 6
Varamedlem	Bengt Næss	Midtveien 2

Valgkomiteen

Kai Roger Hennum	Midtveien 2
Theresa Le	Midtveien 4
Andrea Tjeldnes	Midtveien 6

Kai Roger Hennum flyttet fra sameiet sommeren 2024 og trakk seg derfor fra vervet. Theresa Le og Andrea Tjeldnes har også valgt å trekke seg fra sine verv.

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret ved å henvende deg via [Vibbo.no](mailto:vibbo.no) eller via e-mailadressen sameietm8@styrerommet.no.

Vibbo

Vibbo benyttes som kommunikasjonskanal mellom sameiets beboere. Styret benytter også Vibbo til å legge ut nyttig/nødvendig informasjon til beboerne. Informasjon fra styrets enkelte representanter er alltid å anses som et samlet styre dersom ikke annet er spesifisert.

På Vibbo finner du også nyttig informasjon om boligselskapet og om ditt eget boforhold.

Generell informasjon

Organisasjonsnr: 927 656 396

Gårds-/bruksnr: 194/201, Moss

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til avtale. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

I løpet av styreperioden har det vært avholdt totalt ti formelle styremøter. Bortsett fra juli og desember har styremøtene vært avviklet siste torsdag i hver måned. Alle styre- og varamedlemmer har hatt møterett, og med noen få unntak har alle syv styrerepresentanter deltatt på alle møtene. I mangel på egnet samlingslokale i sameiet har møtene vært avholdt i 2. etg over EI-Partner / Nina Lykke. Lokalet har vi leid av Moss To-takt AS, til en pris av kr 1.000 per gang. Styrerepresentantene har fordelt oppgavene jevnt mellom seg og alle har bidratt på en god måte, hver med sine bidrag, etter evner og kapasitet. Styremedlemmer har også deltatt i mer



uformelle grupper som innegrupper, utegrupper osv.

Det har i perioden ikke vært behov for å avholde ekstraordinære årsmøter.

Bytte av forretningsfører

Styret ble på årsmøtet 2024 oppfordret til å se på alternative forretningsførere. Vi har hentet inn tilbud fra USBL, Vansjø BBL og PHM Norway. Vi jobber videre med å sette oss inn i de ulike tilbudene med mål om å bestemme oss før 1. juli.

Bytte av serviceleverandør for VVS og klimaanlegg

Styret har under sitt arbeid med nåværende leverandør av serviceavtale for VVS og klimaanlegg, Bravida AS, opplevd en viss misnøye med dokumentasjon, oppfølging av service feil og mangler og ikke minst prisnivået på de tjenestene som eksisterende avtale omfatter. Leveransene har ikke stått til forventningene og vi har derfor valgt å innhente tilbud fra alternative leverandører av disse tjenestene. Bravida har også blitt invitert til å komme med et nytt reforhandlet tilbud. Styret har derfor besluttet å gå i forhandling med alternative leverandører.

HMS

En spesielt viktig oppgave for styret er utøvelse av HMS ansvaret. Alle lovpålagte kontroller har blitt gjennomført ihht plan. Det har bl.a. blitt gjennomført brannøvelse i samarbeid med Østfold Elektro og sjekk av sprinkleranlegg, gjennomført av Bravida.

Et forsikringsmessig krav er ukentlig ettersyn av hele bygningsmassen, uteområde, garasjeanlegg, boder og teknisk rom. Denne oppgaven er likt fordelt mellom styremedlemmene og har vært ivarett ihht plan.

Det er registrert færre selvfor skylde utløste brannalarmer med påfølgende uttrykninger, noe som tyder på at beboerne har blitt bedre kjent med hvordan det installerte brannsikringsutstyret fungerer og hvordan man agerer ved falske alarmer. Dog ser vi ved brannøvelser og utilsiktet utløst alarm viser at vi kan bli bedre på å følge branninstruksene, forlate leilighetene og møte på avtalt møteplass.

Hagestuer og innglassede balkonger skal ha godkjent sprinkleranlegg og dette følges opp av styret, som et brannsikringstiltak.

Heisene

Det ser ut til at problemene med heisene, som har vært spesielt store i blokk C, har blitt noe bedre. Det fungerer fortsatt ikke helt som vi ønsker og vi har derfor opprettholdt vår avtale med Thomas Skeie i Heiskonsulent AS (ekstern rådgiver). Målet er at vi skal ha velfungerende heiser innen rimelig tid.

Støy fra blandeventil i teknisk skap

En del beboere har opplevd en høy ulyd fra blandeventil i teknisk skap på baderommet ved bruk av varmt vann, f.eks ved dusjing. Disse ventilene er nå byttet ut av Bravida og dette har utbedret problemet.

Fellesarealer

Fellesarealer som inngangsparti, ganger, trapper og heisrom vaskes annenhver uke, etter en avtalt vaskeplan. Matter skiftes hver 2. uke i vinterhalvåret og hver 4. uke på sommeren. Vindusvask i fellesområder skjer en gang per år.

Innglassing av balkonger

Søknad og tillatelse gjelder alle balkonger i samsvar med forutsetning i årsmøtevedtak. Gjennomførte innglassinger, kun 13stk.

Nye innglassinger som ønskes gjennomført innenfor gjeldende tillatelse:

Leverandør innglassing, Glassy AS.



Glassy gir tilbudsrabatt ved flere enn 5 samtidige bestillinger.

Utførelse sprinkling av balkonger, Bravida Norge AS.

Det skal sendes informasjon til styret før sameier bestiller sprinkling og innglassing.

Sprinkling må være montert og satt i drift før innglassing blir utført.

Styret har innhentet informasjon fra OBOS Forikringsavdeling som bekrefter at innglassing av balkong vil være inkludert i den eksisterende bygningsforsikringen hos Trygg og dermed er dekket på lik linje som resten av fasaden :)

Garasje/port

Garasjeporten er et vedvarende problem som leverandøren ikke helt finner ut av. Styret har uttrykt stor misnøye med dette og vi forventer at leverandøren finner en varig og permanent løsning på dette innen rimelig tid.

Garasjen fikk en grundig vask i våres og alle beboere var flinke til å etterkomme vårt behov for å tømme garasjen for biler og sykler mens vasking foregår. Styret ønsker å minne om at garasjeplasser og garasjeanlegget forøvrig ikke er egnet for oppbevaring av annet utstyr. Sesonghjul som ikke er i bruk skal oppbevares i bod og annet "rask og rask" som ikke blir fjernet av beboere selv etter en vennlig henstilling kan bli fjernet for eierens regning.

Styret påpeker også at de midlertidige plassene som er oppmerket for parkering av motorsykler har en maks tid på 14 dager (og det er da ikke greit å bare flytte sykkelen til en annen oppmerket plass). Disse er ikke ment som personlige p-plasser for langtidsbruk av beboerne.

Grupper, utsmykking og sosiale arrangementer

Både inne- og utegruppa har fortsatt sitt fine initiativ til å gjøre det trivelig for alle beboerne. En enhetlig og tilpasset utsmykking av fellesarealene inne gjør det trivelig og harmonisk, uten for store hvite og sterile flater. Vi får et lunt og godt miljø, samtidig som vi ivaretar en gjennomtenkt og varig stil som holder seg over tid.

Uteområdene våre ser nå veldig bra ut. Vi får mye skryt for hvor pent og velstelt grøntområdet vårt er og både beboere og besøkende skryter ofte av hvor velstelt og flott det ser ut. Og så er det også godt å se at noen nyttegjør seg av de bærene som kommer på buskene. En del nye skilt har også kommet opp i løpet av det siste året.

Styret har besluttet, i samråd med ute- og innegruppa, at vi nå ikke trenger deres dedikerte og målrettede innsats i samme omfang fremover. Gruppene oppheves derfor, men det betyr selvfølgelig ikke at vi ikke setter pris på noen tar på seg hagehanskene og gjør en liten innsats innimellom. Det er jo litt terapi for mange å stelle litt med blomster og busker.

Styret er forøvrig fortsatt i dialog med PEAB for å forsøke å finne noen gode løsninger for grøntområder som viser seg å ha dårlige vekstvilkår. Enkelte områder hvor det viser seg lite egnet med gress kan f.eks få dette byttet ut med dekorasjonsstein e.l.

20. kaffen er et kjært tiltak som mange beboere setter stor pris og styret håper dette er en aktivitet som har satt seg godt og at den vil fortsett framover. I tillegg er det også noen gode private tiltak som gå-gruppe, Cross Over treff o.l som mange setter stor pris på.

Det ble arrangert en vellykket sommerfest med grilling og god stemning. Veldig fint at vi kan være fleksible og flytte litt på datoene når vi ser at værgudene ikke alltid spiller på lag.

Vi arrangerte to dugnader i år med godt oppmøte. På våren ble det mye rengjøring, klargjøring, lusing og planting av sommerblomster i kasser og bed. På høsten ble det raket masse løv som vi fikk kjørt til Solgård og plantekassene fikk litt mer hardføre vekster. Stor takk til alle som bidro og vi satser på to nye vellykkede dugnader i år også.

Tenning av "juletre" med litt gløgg og godt å tygge på, samt barnehagens Lucia besøk har blitt kjære tradisjoner som vi håper lever videre i årene som kommer.



Og selvfølgelig går det norske flagget til topps på alle offisielle flaggdager. Den oppgaven er også jevnt fordelt mellom oss i styret.

Klatreparken Høyt under taket

Det nye bygget på nabotomten ut mot Varnaveien er nå ferdig og klatreparken er i full drift. Dette har virkelig høynet standarden i nabolaget vårt og vi opplever ikke mye støy eller andre ulemper med dette. Planen for videre utviklingen av tomtearealet er foreløpig lagt på is i påvente av avklaring mellom Moss Kommune og Østfold Fylke om veireguleringsplanen for Ryggeveien og Varnaområdet.

Forlikrådet

Vi har fortsatt en del saker som vi jobber med i forhold til PEAB. Dette er feil mangler og udokumenterte avvik. Mange saker er samlet i et dokument som vi har forelagt PEAB. For å sikre at vi ikke misligholder reklamasjonsfrister og foreldelsesklausuler har styret framlagt dette kravdokumentet for Forlikrådet. Vi har foreløpig ikke fått noe gjensvar fra Forlikrådet.

Innbrudd, tyverier og andre hendelser

Vi har opplevd to omganger med uønskede hendelser. Dette har vært innbrudd i boder, tyveri av sykler, utstyr og gjenstander oppbevart i boder. I det første tilfellet var det en utenforstående som hadde fått kontroll på en låsebrikke til ytterdører og dører til garasje/bodarealer. Dette fikk vi etterhvert stoppet ved å lokalisere og sperre brikken. Det andre tilfellet var en intern beboer som misbrakte sin egen nøkkelbrikke til å ta seg rundt i fellesområder og stjele en el-sykkel, samt et par innbrudd i boder. Denne personen var i ferd med å flytte ut av sameiet og benyttet anledningen til å gi oss en "siste hilsen" på denne meget kjedelige måten.

I begge tilfeller hadde vi stor nytte av Lexow som kunne spore nøkkelbrikkene og ikke minst av overvåkingskameraene i garasjeanlegget. Vi kunne på den måten ganske raskt avsløre hvilke personer som utførte ugjerningene og få det stoppet.

Renovasjon

I fjor vinter oppstod det en diskusjon om adgang til å benytte V35 sin parkeringsplass for adkomst til vårt renovasjonsanlegg. Dette er en sak som PEAB nå jobber med Moss kommune og eier av V35 for å finne en permanent løsning på.

Pergola/utestue

Styret har fått saken fremlagt av Bengt Næss, på vegne av pergolagruppen, og vi bestemte sammen at dette er et for dyrt og stort prosjekt for oss å gå i gang med nå. Material- og byggekostnader har som kjent skutt i været de siste par årene og styret ser det ikke forsvarlig å belaste sameiet med et slikt prosjekt, med en estimert kostnad på noen hundre tusen kroner nå. Styret anser det som viktigere å komme i gang med å bygge et vedlikeholdsfond for fremtidige behov som vil komme.

Valgkomité

Sameiet har for tiden ingen fungerende valgkomité. Det er ikke et formelt krav at sameiet skal ha en valgkomité, men styret ønsker å ha dette. Det anses som formålstjenlig og god praksis at de som innehar verv ikke selv utser de som skal kandidere for de samme vervene. Styret foreslår en modell der det velges tre personer som utgjør valgkomiteen, hvor én velges til å lede dette arbeidet for ett år. Etter denne perioden trer lederen ut av valgkomiteen, en av de to gjenværende tar over lederrollen og det velges inn en ny person for å fylle på. På den måten vil både vervene og lederrollen gå på rundgang. Vi sikrer da at vi får kontinuerlig påfyll av nye kandidater.

Planer for neste periode



Seks av syv sittende styremedlemmer ønsker å fortsette sine verv også neste periode. Styreleder, to ordinært styremedlem og begge varamedlemmene er på valg i år. Bortsett fra styremedlem Sigurd Karlsen ønsker de øvrige å stille seg til disposisjon for gjenvalg.

Styret ønsker å fortsette det gode arbeidet med å innhente tilbud fra alternative leverandører til de vi har i dag, eller reforhandle eksisterende avtaler, med mål om å få bedre betingelser og tjenester for sameiet. Vi vil også fortsette arbeidet med å rette opp i de feil, mangler og udokumenterte avvik som vi opplever fra utbygger. Kontinuerlig utbedringer og forbedringer til alles felles beste vil være et fokus. I tillegg vil styret jobbe for et berikende og trivelig bomiljø, både fysisk og mentalt, for alle beboere.



Til årsmøtet i Midtveien 2-8 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtveien 2-8 Boligsameie som viser et underskudd på kr 685.997. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 927656396
--	---	-------------------------------



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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

927656396



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at årlig service for sanitær og varme for 2023 ble belastet 2024 regnskapet. Denne fakturaen var på 576 549. I tillegg ble ikke faktura for kameraer i garasjen belastet i 2023, men i 2024. Denne kostnaden var ikke budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 529 866.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene ble økt fra januar 2025 med mellom 137,- og 551,- i måneden. (Størrelsen av beløpet avhenger av brøken på seksjonen.)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 656 396, KUNDENR. 2658

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 185 168	6 136 508	6 183 000	6 649 000
Andre inntekter	3	47 450	20 000	0	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 232 618	6 156 508	6 183 000	6 674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 755	-35 250	-35 000	-38 000
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-250 000	-270 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 313	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-201 215	-191 353	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-129 279	-212 898	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 218 734	-1 099 520	-1 455 000	-1 605 000
Forsikringer		-337 808	-299 193	-320 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-1 274 423	-855 727	-1 209 000	-1 370 000
Energi/fyring	10	-1 399 817	-1 663 217	-1 432 000	-1 580 000
TV-anlegg/bredbånd		-854 551	-819 539	-896 000	-840 000
Andre driftskostnader	11	-266 706	-279 308	-329 000	-324 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 014 037	-5 717 317	-6 183 000	-6 669 000
DRIFTSRESULTAT		-781 419	439 191	0	5 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 246	65 532	0	70 000
Finanskostnader	13	-825	-162	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		95 421	65 369	0	70 000
ÅRSRESULTAT		-685 997	504 560	0	75 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	504 560		
Fra opptjent egenkapital		-685 997	0		



MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 656 396, KUNDENR. 2658

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		63 473	8 810
Forskuddsbetalte kostnader		362 190	345 070
Driftskonto OBOS-banken		294 212	245 288
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 320	0
Sparekonto OBOS-banken		309 306	1 296 858
Sparekonto OBOS-banken II		1 563 727	1 028 989
SUM OMLØPSMIDLER		2 600 229	2 925 016
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 600 229	2 925 016

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14	1 529 866	2 215 863
SUM EGENKAPITAL		1 529 866	2 215 863

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		70 986	76 519
Leverandørgjeld		989 203	632 634
Skyldige offentlige avgifter	15	10 174	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 070 363	709 153

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 600 229	2 925 016
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 05.03.2025
Styret i Midtveien 2-8 Boligsameie

Erik Bjurstrøm /s/

Lisbeth Bjerke Wines /s/

Terje Lillegaard /s/

Roy Arne Hansen
/s/

Sigurd Karlsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 711 600
A konto fjernvarme	1 332 468
Kabel-tv	889 400
Garasje	251 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 185 168

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr innglassing	35 000
Viderefakturering, egenandel Tryg Forskring	10 000
Portåpner	2 450
SUM ANDRE INNETEKTER	47 450

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil	-241
Arbeidsgiveravgift	-39 514
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 755

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 2023/2024, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 759, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 132
Heiskonsulenten AS	-79 047
Sivilingeniør Bengt Næss	-25 000
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-129 279

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 002
Drift/vedlikehold VVS	-1 155 598
Drift/vedlikehold elektro	-8 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 424
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-395 524
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-158 794
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-4 986
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 218 734

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-763 423
Renovasjonsavgift	-511 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 274 423

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-240 427
Fjernvarme	-1 159 389
SUM ENERGI / FYRING	-1 399 817

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 000
Annet	
driftsmateriale	-3 292
Renhold ved firmaer	-194 464
Snørydding	-8 375
Andre fremmede tjenester	-3 397
Kontor- og datarekvisita	-2 494
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 759
Andre kontorkostnader	-3 276
Telefon u/mva	-6 644
Bilgodtgjørelse	-602
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-128
Bank- og kortgebyr	-4 501
Velferdskostnader	-20 924
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-266 706

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 044
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 169
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	33
SUM FINANSINNTEKTER	96 246

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-825
SUM FINANSKOSTNADER	-825

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 529 866
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 529 866

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 320
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 854
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 174



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

VEDTEKTER

for

Midtveien 2-8 Boligsameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på ekstraordinært årsmøte 16.08.2021, årsmøte 18.04.2023, årsmøte 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Midtveien 2-8 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.08.2021

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 140 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (boder og p-plasser) på eiendommen gnr. 194, bnr. 201 i Moss kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
 - bod(er)
 - parkeringsplasser

(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 seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal for boligseksjonene. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder 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.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

- Parkeringsplassene ligger i egen seksjon (seksjon 142). Det dannes et tingsrettslig sameie i seksjonen, der alle eiere eier en ideell andel pr. p-plass de eier.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplassene ligger i tingsrettslig sameie mellom seksjonseierne som eier p-plass.
- (2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Selger og kjøper må selv sørge for hjemmelsovergang.
- (3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Eierseksjonssameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Kostnader

Eier av hver enkelt parkeringsplass betaler en sum fastsatt av sameiets årsmøte pr måned til kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 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 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.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) alt vedlikehold av vinterhager / innglassede verandaer



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

- (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) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) 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 inklusive radiatorer. 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. Sameiet kan ha felles vedlikehold av ventilasjonsanleggene, herunder også felles utskifting av filter.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

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.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet ved bytte av filter og service av ventilasjonsanleggene i de enkelte seksjonene fordeles med likt beløp for hver seksjon dersom sameiet har felles avtale for service av ventilasjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til gulvvarme og varmt tappevann i leilighetene etc.. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Felleskostnader for p-plasser fordeles likt for hver p-plass, jf. Pkt. 4-4.

(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 betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

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 besluttet 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

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og velges for 2 år.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

(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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

(3) 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

- (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.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 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.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.



Midtveien Boligsameie, gnr. 194, bnr 201 Moss kommune

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) 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 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Felles leke- og oppholdsarealer – allmennhetens rettigheter

I henhold til reguleringsplan skal felles leke- og oppholdsarealer på bakken være offentlig tilgjengelige. Sameiet kan ikke kreve vederlag for denne retten.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 2658 Selskapsnavn: MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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