Brønnøysundregistrene

# ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

**Enheten**

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 983 560 571 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | HOLTEKILEN PANORAMA |
| Forretningsadresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

**Regnskapsår**

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |

**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: | Linda Pettersen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 21.06.2023 |

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.08.2024

# Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 063 260 | 1 596 528 |
| **Sum inntekter** | | **2 063 260** | **1 596 528** |
| **Kostnader** | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 2 034 726 | 1 712 241 |
| **Sum kostnader** | | **2 091 776** | **1 769 291** |
| **Driftsresultat** | | **-28 516** | **-172 763** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 077 | 593 |
| **Sum finansinntekter** | | **1 077** | **593** |
| Annen finanskostnad | | 440 456 | 308 040 |
| **Sum finanskostnader** | | **440 456** | **308 040** |
| **Netto finans** | | **-439 378** | **-307 447** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Årsresultat** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Totalresultat** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -467 894 | -480 210 |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **-467 894** | **-480 210** |

# Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **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 | | | 605 |
| Andre fordringer | | 57 633 | 58 562 |
| **Sum fordringer** | | **57 633** | **59 167** |
| **Investeringer** | | | |
| **Sum investeringer** | | **0** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 32 555 | 144 062 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **32 555** | **144 062** |
| **Sum omløpsmidler** | | **90 189** | **203 229** |
| **SUM EIENDELER** | | **90 189** | **203 229** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |

# Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | 10 886 249 | 10 418 355 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-10 886 249** | **-10 418 355** |
| | | | |
| **Sum egenkapital** | | **-10 886 249** | **-10 418 355** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Sum avsetninger for forpliktelser** | | **0** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 306 763 | 10 528 873 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **10 306 763** | **10 528 873** |
| | | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **10 306 763** | **10 528 873** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 538 068 | 1 760 |
| Leverandørgjeld | | 126 940 | 73 317 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 666 | 17 634 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **669 674** | **92 711** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **10 976 437** | **10 621 584** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **90 189** | **203 229** |

Brønnøysundregistrene

## ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Journalnummer: | 2023 647122 |

### Enheten

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 983 560 571 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | HOLTEKILEN PANORAMA |
| Forretningsadresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

### Regnskapsår

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |

### 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: | Linda Pettersen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 21.06.2023 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.08.2023

**Brønnøysundregistrene**
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

**Organisasjonsnr: 983 560 571**
**HOLTEKILEN PANORAMA**

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 063 260 | 1 596 528 |
| **Sum inntekter** | | **2 063 260** | **1 596 528** |
| **Kostnader** | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 2 034 726 | 1 712 241 |
| **Sum kostnader** | | **2 091 776** | **1 769 291** |
| **Driftsresultat** | | **-28 516** | **-172 763** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 077 | 593 |
| **Sum finansinntekter** | | **1 077** | **593** |
| Annen finanskostnad | | 440 456 | 308 040 |
| **Sum finanskostnader** | | **440 456** | **308 040** |
| **Netto finans** | | **-439 378** | **-307 447** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Årsresultat** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Totalresultat** | | **-467 894** | **-480 210** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -467 894 | -480 210 |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **-467 894** | **-480 210** |

**Organisasjonsnr: 983 560 571**
**HOLTEKILEN PANORAMA**

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **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 | | | 605 |
| Andre fordringer | | 57 633 | 58 562 |
| **Sum fordringer** | | **57 633** | **59 167** |
| **Investeringer** | | | |
| **Sum investeringer** | | **0** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 32 555 | 144 062 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **32 555** | **144 062** |
| **Sum omløpsmidler** | | **90 189** | **203 229** |
| **SUM EIENDELER** | | **90 189** | **203 229** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **0** | **0** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | 10 886 249 | 10 418 355 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-10 886 249** | **-10 418 355** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum egenkapital** | **-10 886 249** | **-10 418 355** |
| | | |
| **Gjeld** | | |
| **Langsiktig gjeld** | | |
| **Sum avsetninger for forpliktelser** | **0** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 306 763 | 10 528 873 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **10 306 763** | **10 528 873** |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | **10 306 763** | **10 528 873** |
| | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 538 068 | 1 760 |
| Leverandørgjeld | 126 940 | 73 317 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 666 | 17 634 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **669 674** | **92 711** |
| | | |
| **Sum gjeld** | **10 976 437** | **10 621 584** |
| | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **90 189** | **203 229** |

**Organisasjonsnr: 983 560 571**
**HOLTEKILEN PANORAMA**

## 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 |
|---|---|---|

| Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|

| Pantstillelse | Beløp |
|---|---|

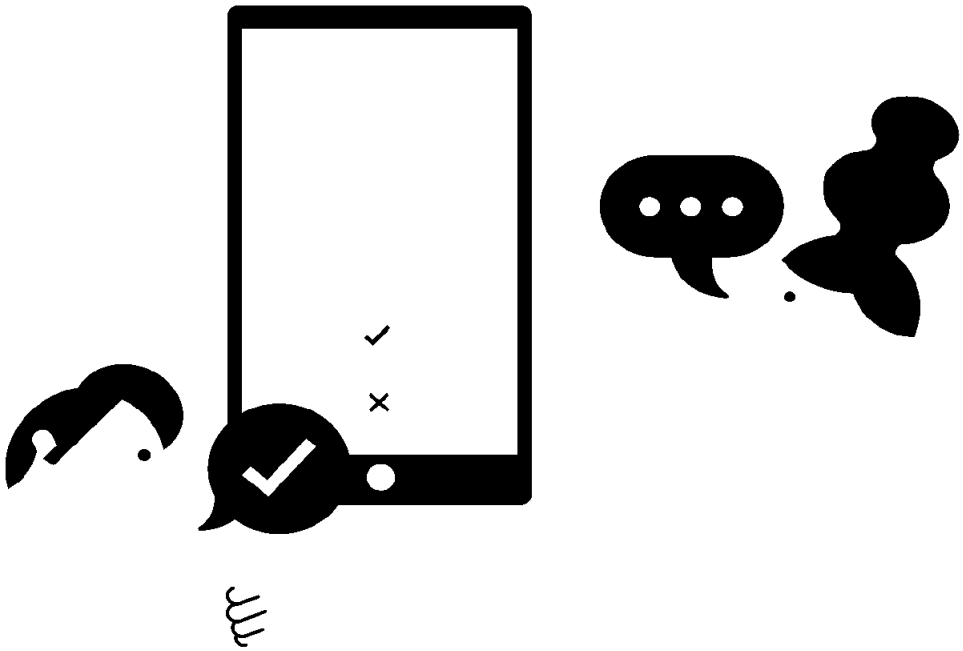
| Beholdning av egne aksjer | Antall | Pålydende | Andel av aksjek. |
|---|---|---|---|

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:** **Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Holtekilen Panorama

2023

Selskapsnummer: 5346

OBOS

## Velkommen til årsmøte 2023 i Holtekilen Panorama

**Årsmøtet avholdes den 21.06.2023 kl: 19.00 Radisson Blu Park Hotel Fornebuveien 80, 1366 Lysaker.**

**I forkant vil det avholdes et informasjonsmøte samme dato kl: 17:00 på samme sted.**

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

På grunn av mange saker til årsmøtet, har styret valgt å dele opp møtet i to deler – informasjonsmøte og årsmøte. Det blir en kort pause med enkel matservering i mellom møtene.

**AGENDA FOR INFORMASJONSMØTET**

**Følgende områder vil bli gjennomgått på informasjonsmøtet:**

1. Kortfattede svar på sentrale spørsmål
2. Oppussing av sameiet
3. Økonomien i sameiet
4. Reseksjonering med nye arealer
5. Utbygging av loft versus rehabilitering av sameiet og fasadeprosjekt
6. Parkeringsområde
7. Vaskeriet
8. Endringer av balkong og bruk av fellesarealer

**AGENDA FOR ÅRSMØTET**

**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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap

**Saker fra styret:**

7. Kort orientering om informasjonsmøte (for de som ikke var tilstede)
8. Orientering sameiets økonomi
9. Oppussing av nr. 24
10. Finansiering oppussing nr. 24
11. Avtale om felleskostnader

**Innkomne saker:**

12. Sak vedr. mulig feil fordeling av fellesareal i sameierbrøkens teller for nye seksjoner og dermed feil fordeling av fellesutgifter.
13. Salg av 2 parkeringsplasser (parkeringsanlegg ved nr. 24)
14. Salg, evt. langvarig utleie av halvparten av vaskeri som for tiden ikke har noen funksjon.
15. Spørsmål om sameiets økonomi/likviditet
16. Spørsmål om sameiet har finansiert loftsleilighetene
17. Bomiljø; «holdninger knyttet til nye seksjonseiere».
18. Forespørsel om omdisponering deler av sameiets fellesvaskeri i oppg.28.
19. Sak - Sameiets økonomi / rehabilitering / utbygging av loftene.
20. Fordeling av fellesutgifter i sameiet Holtekilen Panorama
21. Kontroll av reseksjoneringens angivelse av eierbrøker
22. Kontroll av styrets gjennomføring for særskilt utskilling av 4 nye seksjoner ved reseksjoneringen
23. Tilbakebetaling av overfakturering av fellesutgifter f.o.m 2021
24. Bergvarme, gjesteparkering og lys i kjeller

**Valg av nytt styre:**

25. Valg av tillitsvalgte

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Aleksander Halmrast | Michelets Vei 24 |
| Styremedlem | Anne-Lise Brattebø | Michelets Vei 26 |
| Styremedlem | Vidar Engmo | Michelets Vei 26 |
| Varamedlem | Milena Kresovic | Michelets Vei 28 |
| Varamedlem | Fredrik Sommerfelt Kvaal | Michelets Vei 30 |

Styretsmedlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Valgkomiteen**
Det er ikke satt opp en valgkomite.

**Kontaktinformasjon**
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.

**Generelle opplysninger om Holtekilen Panorama**
Sameiet består av 35 seksjoner.
Holtekilen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983560571, og ligger i BÆRUM kommune Michelets vei 24-30.

Gårds- og bruksnummer:
14 539

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

Holtekilen Panorama har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Generelt styrearbeid
Det har generelt vært utfordrende for styret å sikre god kommunikasjon og gjennomføringsevne på en rekke saker i dette gjennomføringsåret. Dette skyldes høyt antall saker, enkelte komplekse saker og sykefravær.

Strømsparetiltak
Styret innledet høsten med å vurdere flere strømsparetiltak utover fasadeoppussingen. Her så en på løsninger for å kjøpe inn og montere automatiske radiatorregulatorer til de som har gamle radiatorer og utdatert styringslogikk. Det var ikke mulig å få til med bakgrunn i at innkjøpspris pr enhet gjorde investeringen umulig uten å inneha godkjenning fra sameiet. Konsensus ble ikke oppnådd og pris pr leilighet krevde godkjenning fra årsmøtet.

Ringeklokker
Sameiet har vært plaget av driftsproblemer som gjør at ringeklokkene i perioder ikke har fungert. Styret har bestilt service flere ganger, det ser ut til at årsakene er skader som følge av oppussing i enkelte leiligheter.

Styret ber derfor om ekstra varsomhet for de som planlegger oppussing i fremtiden. Service er forholdsvis kostbart, og systemet bør på sikt vurderes utskiftet. Feil fører også til at OBOS-nøkkelsystem ikke fungerer etter hensikten og tjenesten er derfor avsluttet.

Soilrør 24
Sameiet har startet oppussingen av nr. 24 og byttet soilrør i deler av bygget. Videre planer for oppussing av 24 håndteres som en egen sak på årsmøtet. Ytterligere informasjon om utfordringer med Michelets vei 24 legges frem på årsmøtet.

El-tilsyn
Sameiet har hatt en kontroll av det elektriske anlegget i alle bygg. Feil som er blitt identifisert er utbedret og anlegget er nå godkjent.

Inngangsdører
Det har blitt utført enkelt vedlikehold på inngangsdørene.

Fellesareal
Det har forekommet bruk av fellesareal i strid med vedtektene, styret følger opp disse sakene. Vi ber også om at alle sameiere respekterer felles områdene og bidrar til å holde disse ryddig.

Seksjonering og endringer av fellesgjeld
Styret har søkt om seksjonering og denne prosessen er nå gjennomført. Sameiet består nå av 35 seksjoner. Lang behandlingstid hos Plan og bygg Bærum kommune har gjort at dette har tatt lengre tid enn forventet.

Sameiets gjeld er nå fordelt på 35 seksjoner mot 31 seksjoner tidligere. Det betyr at andelen fellesgjeld for de som ikke har loft reduseres. Det henvises til informasjons-/årsmøte for ytterligere informasjon.

Nye beboere og oppussing
Styret har også vært involvert i utskiftningene og endringene som skjer i sameiet med tanke på salg av leiligheter, nye eiere og nye leietakere. Det er også gjennomført rådgivning til oppussingsaktiviteter i flere av seksjonene i sameiet. Hvis det planlegges større oppussing av egen leilighet anbefaler vi at styret kontaktes. Ved større rehabilitering skal styret orienteres.

Vibbo
Styret har fått mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Dette er en populær tjeneste og styret følger opp alle henvendelser her. Styret ønsker å gi en vennlig påminnelse om at styrets oppgave ikke er å utføre vaktmestertjenester for sameiet. Vi setter stor pris på om alle tar ansvar og hjelper til med å forvalte vår felles eiendom samt holde orden.

Dugnad
Styret har organisert 1 dugnad hvor arealer inne ble ryddet og container bestilt. Styret hadde satt et mål for seg å holde en vårdugnad. Da områdene i sameiet er godt ryddet anså en ikke det som nødvendig å gjennomføre dugnad før sommeren.

Internett/TV
Styret har hatt dialog med Telenor om oppdatering av avtalen, ettersom antall seksjoner nå er 35. Nåværende avtale med Telenor er knyttet til 31 seksjoner. Telenor er også interessert i å bytte ut våre gamle nettverkskomponenter og bokser med nye. Nytt styre tar over dialogen med i Telenor internett/TV-løsning.

Strømregning ladestasjoner i garasjeanlegg
Styret har arbeidet med en måte å fordele strømregning fra ladestasjoner i garasjeanlegget. Det er per i dag ikke en direkte kobling mellom faktura fra Holtekilen Front og strømforbruk per ladestasjon. Det er videre også slik at avtalen som Holtekilen Front har gjort med strømleverandøren ikke forholder seg til døgnbaserte svingninger i strømpriser, men en felles fastpris.

Sameiet har lagt ut for ladestrøm i påvente av å finne en måte å fordele kostnadene på iht. faktisk forbruk per ladestasjon. Fakturering av disse beløpene vil måtte påløpe i etterkant og når en får tilgang til å hente ut ladeforbruket fra ladestasjonene. Styret arbeider med å få på plass en ordning.

Brannvarslingsanlegg
Styret besluttet i 2020 å montere moderne brannvarslingsanlegg i hele sameiet. Dette med bakgrunn i flere forhold, men da med hovedvekt på sviktende brannberedskap i sameiet. Henviser til bakgrunnen for styrevedtaket som forklart i egen sak til årsmøtet.

Varslingsanlegg er montert i Michelets vei 30, 28 og 26. Styret har kjøpt inn sensorer og inngått avtale om montering i Michelets vei 24, men har utsatt monteringen i påvente av rehabiliteringen. For å sikre tilbørlig brannvarsling i Michelets vei 24, må nytt styre legge til rette for montering og iverksette montering snarlig.

Inngåelser av avtaler om kjøp og utnyttelser av arealer
Styret har laget utkast til avtaler for inngåelse av rettigheter til areal og kjøp av areal for seksjonseiere i Michelets vei 24, herunder overdragelse av rettigheter og plikt til å bygge ut arealer både i loft og på bakkeplan. Nytt styre forventes å ferdigstille avtalene og

gjennomføre signering. Signerte dokumenter sendes til OBOS for registrering og arkivering.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Driftsinntekter

Inntektene økte både i 2021 og 2022. Det er to forhold som har bidratt til økningen i 2022 og dette er inntekter fra tilleggsarealer, altså nye arealer jf. utbygging av loftsarealer og vedtak om 15% økning i fellesutgiftene fra og med juni 2022. I tillegg kommer inntekter for innbetaling for leie av parkeringsplass i garasjeanlegget. Holtekilen Front økte månedlig beløp fra 312,- kroner til 500,- kroner med bakgrunn i økte driftsutgifter. Totalt driftsinntekter på 1 877 246,- kroner.

Det var også nødvendig å gjennomføre en kapitalinndekning for å håndtere økte strømutgifter til oppvarming 1. kvartal 2022. Definert under andre inntekter på 186 014,- kroner.

### Driftskostnader

Kostnadene til sameiet påvirkes generelt sett av situasjonen i verden. Generell inflasjon på inntil 7% gjenspeiles i den generelle kostnadsutviklingen for de normerte driftspostene som blant annet kommunale avgifter og TV-anlegg/bredbånd.

Energiprisene har vært særdeles variable, dette har selv med strømstøtte tilnærmet medført en økning av post for energi/fyring på mer enn 75% fra 2021 til 2022.

Avslutningsvis har renteøkningene til Norges Bank medført at finanskostnadene på lån har økt kraftig. Med notert laveste rente i 2020 på 2,90 %, var rentene mot slutten av 2022 oppe i 5,55%. Dette er et resultat av at sameiet besluttet å lånefinansiere oppussingen av sameiet, Styret henviser til protokoll fra årsmøtet av 5.juni 2019 og ytterligere detaljering av ekstraordinært årsmøte av 26. november 2019.

Driftskostnader for 2022 var 2 091 776,- kroner, i tillegg kommer finanskostnader på 440 456,- kroner. Driftskostnadene har i stort steget mye raskere enn driftsinntektene. Det var også ett etterslep på fakturering på reparasjon og rekkverk til utvendige trapper fra 2021 som gikk under regnskapet for 2022.

### 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.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**
Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -579 486.

Styret klargjorde tidlig i 2022 et lån for å dekke inn utgifter til renovering, lånet ble innvilget, men grunnet sykdom ble lånet utbetalt først tidlig i 2023. Økonomien i sameiet er nå under kontroll, med de endringer som også iverksettes i løpet av 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 NOK i 2023 for å kunne ivareta et minimum av drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Henviser for øvrig til egen sak om oppussing av Michelets vei 24.

**Kommunale avgifter i Bærum kommune**
Styret legger til grunn en generell økning av kommunale avgifter på 7% med tanke på generell inflasjon, i tillegg kommer økte utgifter med økt areal i sameiet. Total er det stipulert en økning på 15% i kommunale utgifter.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holtekilen Panorama.

**Lån**
Holtekilen Panorama har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Styret har sett til rentehevingsbanen til Norges Bank og rentenivået i sameiet per 1. juni 2023. Dersom en ser på nåværende rentesats for lån i Obos, altså av juni 2023 så er denne på 5,99 %, og vil trolig øke ved neste rentemøte. Renten til OBOS-banken ligger 2,74 prosentpoeng over styringsrenten, styringsrenten av mai 2023 er 3,25%.

Norges Bank stipulerer en styringsrente nærmere 4% mot slutten av året, dette tilsvarer omtrent 6,74 % for et usikret lån i Obos banken. Sameiet må derfor ta høyde for en slik utvikling av styringsrenten og økte rentekostnader.

**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 2023.

Sameiet har implementert ny sameierbrøk fra 1. januar 2023, hvilket gir en økt inntekt fra nye seksjoner og seksjoner med utvidet areal. Med tanke på kostnadsutviklingen generelt i 2023, så har en sett det som påkrevd å øke inntjeningsgrunnlaget ved implementeringen.

Budsjettet for 2023 er videre justert for å sikre et positivt resultat, herunder en generell økning i felleskostnader fra 1. juni 2023 på 20 % for alle i sameiet. Totalt tilsvarer økningen

av 1. juni 2022 på 15% med økninger i 2023 en økning på omtrent 50%. Hvilket er det som ble diskutert på årsmøtet av 19.april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret ønsker også å informere om at det i disse usikre tider, vil være usikkerhet rundt om budsjettet vil holde også i 2024, men med de siste økningene av felleskostnadene er om ikke annet risikoen for å komme skjevt ut i 2024, redusert.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Holtekilen Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holtekilen Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisjonsberetninger

Penneo Dokumentnøkkel: EAHOE-3V2P7-D5CHB-F8EOJ-PBKTL-5GUQL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EAHOE-3V2P7-DSCHB-F8EOJ-PBKTL-5GUQL

PENNEO

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

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

**Sven Mozart Aarvold**
**Partner**
På vegne av: BDO
*Serienummer: 9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2023-04-17 12:59:41 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: EAHOE-3V2P7-DSCHB-F8EOJ-PBKTL-5GUQL*

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

## HOLTEKILEN PANORAMA
## ORG.NR. 983 560 571, KUNDENR. 5346

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 877 246 | 1 595 458 | 1 854 000 | 2 083 000 |
| Andre inntekter | 3 | 186 014 | 1 070 | 186 000 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 063 260** | **1 596 528** | **2 040 000** | **2 083 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -7 050 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 941 | -8 065 | -8 000 | -8 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 625 | -87 098 | -89 000 | -94 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -63 386 | -6 933 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -639 766 | -672 862 | -300 000 | -150 000 |
| Forsikringer | | -131 748 | -107 562 | -111 800 | -122 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -271 270 | -253 999 | -275 150 | -313 550 |
| Energi/fyring | | -627 255 | -355 955 | -700 000 | -780 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -162 168 | -151 007 | -153 000 | -160 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -42 566 | -68 762 | -44 500 | -44 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 091 776** | **-1 769 291** | **-1 753 500** | **-1 744 400** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-28 516** | **-172 763** | **286 500** | **338 600** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 077 | 593 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -440 456 | -308 040 | -318 000 | -567 636 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-439 378** | **-307 447** | **-318 000** | **-567 636** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-467 894** | **-480 210** | **-31 500** | **-229 036** |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -467 894 | -480 210 | | |

## HOLTEKILEN PANORAMA
## ORG.NR. 983 560 571, KUNDENR. 5346

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

**EIENDELER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 395 | 102 |
| Kundefordringer | | 0 | 605 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 41 937 | 39 147 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 15 301 | 19 313 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 0 | 10 682 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 32 555 | 32 284 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 0 | 101 095 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **90 188** | **203 229** |
| **SUM EIENDELER** | | **90 188** | **203 229** |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -10 886 249 | -10 418 355 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-10 886 249** | **-10 418 355** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 306 763 | 10 528 873 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **10 306 763** | **10 528 873** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 666 | 17 634 |
| Leverandørgjeld | | 126 940 | 73 317 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000) | | 509 314 | 0 |
| Påløpte renter | | 13 584 | 1 760 |
| Påløpte avdrag | | 15 170 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **669 674** | **92 711** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **90 188** | **203 229** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 10.03.2023
Styret i Holtekilen Panorama

Aleksander Halmrast\s\ Anne-Lise Brattebø\s\ Vidar Engmo\s\

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 585 223 |
| Tillegg loftsareal | 188 925 |
| Garasje | 85 188 |
| Kjellerlokale | 17 250 |
| Leie tidligere år loftsareal | 660 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 877 246** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kapitalinnkalling | 186 014 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **186 014** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-7 050** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

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

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -33 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -23 930 |
| Andre konsulenthonorarer, Ole-Petter Ekronrud Pettermeter | -6 456 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-63 386** |

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

| | |
|---|---|
| NT Bygg AS, rep. av utvendige trapper med rekkverk, og justering av dører | -225 074 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-225 074** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -39 167 |
| Drift/vedlikehold VVS | -132 540 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -90 728 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 226 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -151 032 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-639 766** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -153 310 |
| Feieavgift | -561 |
| Renovasjonsavgift | -117 399 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-271 270** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -4 600 |
| Container | -11 676 |
| Skadedyrarbeid | -16 732 |
| Andre fremmede tjenester | -6 372 |
| Andre kontorkostnader | -328 |
| Bank- og kortgebyr | -2 858 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-42 566** |

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 20 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 291 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 766 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 077** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -413 443 |
| Renter på leverandørgjeld | -78 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -26 935 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-440 456** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Akonto elbil 150 kr pr.mnd. * 17 ladere * 6 måneder | 15 301 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **15 301** |

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

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

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

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

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -5 401 303 |
| Økning 2020 | -5 598 697 |

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt tidligere | 471 127 | |
| Nedbetalt i år | 222 110 | |
| | | -10 306 763 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 306 763** |

Transaksjon 09222115557490809487 Signert AH, AB, VE

**Annen informasjon om sameiet**

**Styrets e-postadresse er holtekilskrenten@styrerommet.no**

**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 som en del av vedtektene. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret plikter å følge opp vedtak fra årsmøter og overholder de forpliktelser som sameiet har inngått ovenfor seksjonseierne.

**Parkering**
Parkeringen i garasjeanlegget har egne vedtekter som sameiet må følge og det er restriksjoner som gjelder ved eventuell utleie. Informasjon om bruk finnes på Vibbo.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590884. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**
Ifølge forskrift om brannforbygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

For å sikre at Styret er i stand til å gjennomføre eierens systematiske sikkerhetsarbeid, som beskrevet i forskrift om brannforebygging §9, har Styret besluttet å montere felles brannvarslingsanlegg i hele sameiet. Sameiet har avtale med Norsk Brannvern for drift av varslingsanlegget.

**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 arbeidstakeres helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Holtekilen Panorama er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

**Kabel-TV og Bredbånd**
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål til dette kan du ringe Telenor på service telefon 915 09 000 eller besøke deres nettsider www.telenor.no. Avtalen gjelder for 31 seksjoner og inneholder abonnements- og programvederlag for TV, videre en grunnpakke på bredbånd Komplett 50 HD kollektiv. Tjenester utover dette må seksjonseier bestille av Telenor direkte og betale over egen faktura.

Dersom en har spørsmål angående fellesavtalen kan en ringe telefon 815 55 520. Det anbefales også at du benytter «Mitt Telenor» applikasjonen for å få oversikt over kanaler og strømmetjenester.

Abonnementsnr.: 20407682
Referanse: 5346

**Administrasjonsavtale om innfrielse av fellesgjeld**
Sameiet har inngått en avtale med OBOS om individuell innfrielse av fellesgjeld i sameiet, den såkalte IN-ordningen. De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 737,50,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

**Sameiets utformingsnorm**
Sameiet har besluttet en norm for fasade som skal følges. Denne er ikke nedfelt i vedtektene, men besluttet på årsmøte av 20.april 2017, med senere tilpasninger.

For sameiere som ønsker å skifte til nye dører og vinduer, ber vi om at den opprinnelige standarden for huset etterfølges. Denne standarden er:

- **Dører** (inngangsdør til leilighet): Jeld-Wen Norge AS – B30/B40 i eik finer. Denne er ihht dagens forskrifter for inngangsdør, og leveres blant annet av Maxbo. Ved skifte av balkongvindu/dør er ny standard 2-fløyet skyvedør med enkel åpningsdør.
- **Vinduer**: Skal ha langs-/gjennomgående sprosse og det finnes 2 typer: Topphengslet eller sidehengslet. Begge typer leveres i hvitt av bla. Maxbo.
- **Markiser og sideduk**: Skal være stripete i 2 grånyanser (S 1000N= husfargen /og samme farge som balkongdekke) og har typebetegnelse 242. Leveres av Convis.
- **Balkongdekke**: Standard er malt grå, og sameier/beboer må ikke under noen omstendighet legge fliser eller «jukse» gress da dette ødelegger fundamentet på balkongdekket. Styret godkjenner at det legges tre lemmer, hvor det er god lufting imellom listene slik at vann ikke blir liggende og forårsaker skade på dekket.

Det er videre på generelt grunnlag forventet at en følger gjeldende fargenorm på fasade i hvitt.

## Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2023 – 2024 | Rehabilitering av 24 | Sameiet planlegger fasaderehabilitering, soilrørbytte og sanering av luftekanaler for 24. |
| 2022 | Nytt parkeringsområde | 5 nye plasser til lofts seksjonene ferdigstilt. 2 plasser/område til sameiet (uregulert). |
| 2021 - 2022 | Rehabilitering av trapper og rekkverk | Nytt rekkverk montert og rehabilitering av betongtrappene. Ferdigstilt sommer 2022. |
| 2021 | Nytt parkeringsanlegg | 31 plasser til sameiet med heisadkomst. Se egne vedtekter og instruks. |
| 2020 | Fornyet uteområder og adkomster | Jevnet ut planområdene, nytt gjerde, nye adkomster og område for søppelkasser. |
| 2020 | Fjernet pumpehuset, erstattet med pumpe kum | Fornyet anlegg bekostet av Ove Skår entreprenør for Holtekilen Front. |
| 2020 | Fasaderehabilitering 26 | Isolasjon, weber silikonpuss og nye inngangspartier i glass. Byttet branndører innvendig. Skiftet vinduer kjeller og rehabilitert verandaer. |
| 2020 | Sanering av asbest luftekanaler og nye soilrør hoved sjakter 26 | Nye luftekanaler etablert og eldre kanaler i asbest er fjernet. |
| 2019 - 2021 | Nye tak/loft 26, 28 og 30 | Ny tak-konstruksjon med rød takstein, Velux vinduer og nye nedløp. Bekostet av de nye loftseksjonene. |
| 2019 - 2020 | Brannvarslingsanlegg i 26, 28 og 30 montert. | Nytt anlegg fra Norsk Brannvern. |
| 2019 - 2020 | Fjernet luftstrekk for kabel-TV/Bredbånd | Ledninger lagt i egne rør i bakken. |
| 2019 - 2020 | Fasaderehabilitering 28, 30 | Isolasjon, weber silikonpuss og nye inngangspartier i glass. Malt oppgang og byttet dører og rekkverk innvendig. Skiftet vinduer kjeller og rehabilitert verandaer. |
| 2019 | Sanering asbest luftekanaler og nye soilrør hoved sjakter 28 og 30 | Nye luftekanaler etablert og eldre kanaler i asbest er fjernet. |
| 2018 - 2019 | Bytte til El-kjel | Overgang fra oljefyr til elektrisk drevet sentralfyr. |
| 2009 - 2010 | Fasade rehabilitering, balkonger mm. | Oppussing av husfasader inkl balkonger, samt utskifting av balkongrekkverk, nye inngangsdører, nytt calling anlegg og nye postkasser i alle hus. |
| 2009 - 2010 | EL-installasjoner | Alle el-installasjoner på fellesarealene i hus og garasjeanlegg er utbedret i henhold til krav fra El-tilsynet. |
| 2004 - 2004 | El.anlegg rehab., oljetank skiftet | |
| 2002 - 2002 | Fyrkjele skiftet | |
| 2001 - 2001 | Rehabilitert tak | |

# Program for informasjonsmøte

Følgende områder vil bli gjennomgått på informasjonsmøtet:

1. Kortfattede svar på sentrale spørsmål
2. Oppussing av sameiet
3. Økonomien i sameiet
4. Reseksjonering med nye arealer
5. Utbygging av loft versus rehabilitering av sameiet og fasadeprosjekt
6. Parkeringsområde
7. Vaskeriet
8. Endringer av balkong og bruk av fellesarealer

## 1. Kortfattede svar på sentrale spørsmål

**Er felleskostnadene regnet ut feil?**
Undersøkelser av både OBOS og Styret har ikke avdekket feil i utregning av felleskostnadene. Advokatene i OBOS har ikke funnet feil i prosessen.

**Er det riktig at ikke loftene betaler for sentralfyren?**
Ja det stemmer, lofts avtalen fra 2012 (ikke utformet av sittende styret eller lofts-eierne) gjør det klart i punkt 4.6 at hvis ikke sentralfyren benyttes så skal dette komme til fradrag. Loftene er ikke tilknyttet sentralfyren og kan derfor ikke utnytte denne. Loftene har etablert egen løsning med varmepumper. Se sak på årsmøte for ytterligere informasjon.

**For loftene som har intern åpen trapp mellom etasjene, vil disse ikke ha nytte av fyring fra etasjen under?**
Dette er et punkt som kan diskuteres, vi ønsker alle en rettferdig løsning og dette er foreslått regulert i en egen avtale slik som foreslått som sak på årsmøte. Dette har vært anbefalt av OBOS etter reseksjoneringen og er ikke noe nytt.

**Er det et brudd på eierseksjonsloven at noen seksjoner ikke betaler for fellesfyren?**
Nei, OBOS har konkludert med at dette kan gjøres i henhold til eierseksjonsloven (se eget punkt i årsmøte-innkallingen).

**Endring av felleskostnadene er strengt regulert i eierseksjonsloven, er de endret uten vedtak?**
Nei, det er de ikke. Fradraget for fyring er IKKE tatt med ved utregning av felleskostnader etter reseksjonering. Det er etter OBOS sin anbefaling at dette skal reguleres i en egen avtale og komme til fradrag etterskuddsvis etter målbart forbruk.

**Har lofts-eierne betalt for arealet de har før reseksjonering?**
Ja, alle loftseiere er pålagt i henhold til lofts avtalen å betale for arealet når det tas i bruk. Alle loftseiere har betalt et tillegg for arealet i henhold til gjeldende sameierbrøk fra kommunen innvilget midlertidig brukstillatelse.

**Hvorfor er ikke ny sameierbrøk benyttet for loftene før reseksjonering?**
Det er ikke mulig i henhold til eierseksjonsloven, sameierbrøken kan kun endres ved reseksjonering og/eller vedtak på sameiermøte. Konsekvensen ville blitt at loftene hadde betalt mindre for arealet da nevneren i brøken er høyere. Loftsleilighetene har likevel betalt iht. gjeldende gammel sameiebrøk med fratrekk for fyring.

**Loftene har ikke lagt til fellesareal ved ny brøk, hvorfor er dette ikke gjort?**
Vedtektene av 14.oktober 2020 som er i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 regulerer dette i punkt 1-3 Sameierbrøk (2) «Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.» Gammel praksis kontra ny praksis for seksjonering er grunnlaget for dette spørsmålet. Styret har benyttes OBOS sin fagkyndige på reseksjonering og fulgt rådene fra denne avdelingen og fulgt sameiets vedtekter som gjør det klart at BRA skal benyttes. Styret ønsker likevel at kostnadsfordelingen skal bygge på de samme prinsippene og foreslår å justere betalingen iht. til dette i egen avtale.

**Hvorfor har styret som også har loftseiere som medlemmer ikke tatt opp denne problemstillingen med OBOS tidligere?**
I en mail fra 5.november 2021 har styret sendt over til OBOS sin seksjonering- ansvarlig en forespørsel om akkurat dette spørsmålet og svaret konkluderer med at ny praksis anbefales fulgt. Det er ofte svært vanskelig eller umulig å finne ut hvordan eierbrøken opprinnelig er beregnet når det ikke fremkommer av fordelingslisten i seksjonering. Punkt 1-3 i vedtektene gjør det også klart at BRA skal benyttes, dette er også gjeldende praksis i dag.
**Skal loftene betale for fellesarealene tilbake i tid?**
Lofts arealer var tilknyttet sine respektive seksjoner i etasjen under helt frem til re-seksjoneringen 4/11-2022. Disse seksjonene har tillegg for fellesareal i sin brøk. Videre er dette også regulert i lofts avtalen. Det vil være riktig å kreve inn betaling for fellesareal fra reseksjonerings tidspunktet i henhold til styrets forslag på årsmøte.

**De nye loftene har sameiet betalt noe for disse?**
Nei, lofts-eierene i 26,28 og 30 har selv valgt å dekke både tak, konstruksjon, vinduer, trapper, fasade etc. for de nye loftene (se sak på årsmøte for ytterligere detaljer). Dette er gjort fordi man ønsker en løsning som er til det beste for alle parter. Verdien av nytt tak med vinduer (etc.) for sameiet er forsiktig estimert til 1.5 millioner for hvert bygg. Videre påtar loftene seg sin andel av fellesgjeld. Når det gjelder 24 er lofts løsningen der bygget i eksisterende tak og leilighetene er derfor ca. 50% mindre og taket der er byggets originale (med nye takplater fra 2001).

## 2. Oppussing av sameiet

Sameiet har i perioden 2019-2022 gjennomgått en betydelig oppussing. Det er flere i sameiet som er nye og som ikke kjenner hele historikken. Styret ønsker å benytte anledningen til å informere om hva som er gjort (slik som på årsmøte 2019 og ekstraordinært årsmøte i 2020), samt bakgrunnen og hva som er resultatet. Styret vil også gå igjennom økonomien i prosjektet slik at det ikke er nødvendig å bruke mye tid på dette under årsmøtet.

Oppussingen baserer seg på følgende vedtak fattet på årsmøte og ekstraordinært årsmøte i sameiet:

<u>Fasade:</u>

*Referanse*: årsmøte 2019-05-06 – Sak D:

*Definerer et omfang for oppussingen:*
*- Etterisolering av bygg - Ny fasade med murpussystem*
*- Utbedring av veranda maling*

*- Oppgradering av inngangspartiet*
*- Utskiftning av dører og vinduer i kjeller*
*- Utskiftning av luftekanaler*
*- Utbedring av uteområder og planering (etablering av plass for søppeldunker, utbedring av trapper og plenområder)*

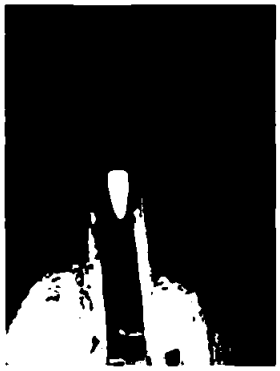
*Referanse*: ekstraordinært årsmøte 2019-11-26 – Finansiering Oppussing:

*«En tilstandsvurdering fra oktober 2000 utført av OBOS prosjekt anbefaler at sameiet bytter soilrør innen 5 til 7 år. Det er nå 19 år siden og styret har derfor besluttet etter anbefaling fra fagmann at dette gjøres samtidig som luftekanalene saneres. Dette gjøres siden disse er enkelt tilgjengelige når luftekanalene byttes. Tilstanden til enkelte av rørene var også så dårlig at bytte var helt nødvendig (se bilde).»*

**Luftekanaler asbest:**

**Soilrør byttet i nr. 30**

**Etter sanering og bytte av soilrør:**



Luftekanaler:

Referanse: årsmøte 2019-05-06 – Sak C

*«Sanering av luftekanaler Som følge av rehabilitering/bytte av tak i nr. 28 og 30 vil også luftekanalene bli byttet. Disse er av asbest og av hensyn til inneklima har styret besluttet at de skal byttes. I noen tilfeller vil det også være nødvendig å etablere nye kanaler. Dette vil medføre inngrep på bad og enkelte rom. Ytterligere informasjon følger når omfanget er kartlagt.»*

Se vedlegg om relevante vedtakshistorikk for ytterligere informasjon.

På informasjonsmøtet vil saken bli gjennomgått med ytterligere dokumentasjon og bilder.

**3. Økonomien i sameiet**

Det har vært en økning i felleskostnadene til sameiet det foregående året. Bakgrunnen for økningen er grundig redegjort for i innkallingen til årsmøtet. Styret ønsker å benytte anledningen til å informere alle sameiere om hva som ligger bak tallene.

Styret har gjort en liten undersøkelse blant de nærliggende sameiene for å sammenlikne felleskostnadene til Holtekilen Panorama. Vårt sameie ligger under i felleskostnader sammenlignet med andre i nærområdet.

Eksempelvis har en leilighet på 66m2 i Michelets vei 17 en fellesutgift på 6 136,- kroner, dette tilsvarer ca. 93 kroner per kvm, mens en leilighet på 46m2 i Michelets vei 34 har en fellesutgift på 4 127,- (sameiet har ikke pusset opp fasade), dette tilsvarer ca. 90 kroner per kvm.

Til sammenligning så var kostnad per kvm i første kvartal 2023 i sameiet ca. 56 kroner. Etter oppjusteringen av felleskostnadene i juni 2023 så er kostnad per kvm i sameiet ca. 68 kroner.

**4. Reseksjonering med nye arealer**

To saker til årsmøte omhandler reseksjoneringen. Styret ser det som svært viktig å gjennomgå prosessen for å sørge for alle får klarhet i spørsmålene som har kommet.

Styret har henvendt seg til OBOS og bedt de om en omfattende gjennomgang for å sikre at det ikke er hold i anklagene om at reseksjoneringen er gjort på feil grunnlag og med feil lovanvendelse.

Se svar fra OBOS som er publisert på Vibbo og lagt ved innkallingen.

Styret vil sammen med OBOS informere om hva som er gjort og svare på eventuelle spørsmål i informasjonsmøtet.

Det er ikke avdekket feil eller mangler i prosessen. Utregningen av felleskostnader er kontrollert både av OBOS og styret uten at det er avdekket avvik av betydning.

Styret har også sett det som nødvendig å be OBOS gjøre en evaluering av prosessen for å avdekke om påstander som blir fremstilt er riktige. OBOS har kommet til samme konklusjon som styret.

Det er viktig at seksjonseierne har tillit både til forretningsfører og styret, derfor ønsker vi å være ekstra tydelige i denne saken på informasjonsmøtet og årsmøtet.

**5. Utbygging av loft, rehabilitering av sameiet og fasadeprosjekt**

I flere saker til årsmøtet ønskes ytterligere informasjon om forholdene rundt oppussing av fasade og loftene. Spørsmålet som stilles er om det er brukt av sameiets midler ved utbygning av lofts seksjonene.

<u>Brannsikring og varsling i sameiet:</u>
I ett av innspillene til saker til årsmøtet vises det til en utgiftspost på 431 816,- som det hevdes er utløst av krav i brannkonseptet til utbyggingen av loftene i 26, 28 og 30.

Informasjon om saken vil bli gjennomgått på informasjonsmøtet.

Her følger litt generell informasjon:

Sameiet har hatt en investering på 431 816,- kroner i forbindelse med oppussingen av sameiet slik som saken påpeker. Kostnaden er synlig for alle i note 8 i regnskapet for 2020, og sendt ut til alle i sameiet i 2021, se punkt om brannsikring. I regnskapet finnes bilag for dette under faktura 111830 og 112553 fra Norsk Brannvern, samt alarm pumpe-kum F00099 og F00095. Dette årsregnskapet er enstemmig vedtatt av årsmøtet 2021. Utgiften er i sin helhet knyttet til installasjon av felles brannalarm i alle leiligheter og fellesareal.

Det er riktig at nye bygg/tilbygg og teknisk forskrift (TEK 10 og TEK17) krever en høyere grad av brannsikring for godkjenning enn det som sameiet var underlagt da det ble bygget i 1953. Loftene som er bygget i 26, 28 og 30 er underlagt TEK 10 og har som innsender av saken påpeker et krav til brannvarsling i forskriftene. Spørsmålet som reises er om dette kravet utløser behovet i sameiet og om kostnaden derfor i sin helhet skal dekkes av lofts-utbyggerne i 26, 28 og 30.

Sameiet har hatt 2 branntilløp kjent for styret før denne saken ble vurdert. Det ble i 2017 gjennomført en HMS-runde i sameiet av styret som avdekket at over 40% ikke hadde godkjent brannslukningsapparat og/eller manglet røykvarslere som virket. Det var heller ikke røykvarslere i bod-områdene og ikke varslere i teknisk rom. Behovet for bedre brannsikring i sameiet var derfor tydelig lenge før lofts utbygning var igangsatt.

Det er styret i et sameie som har ansvaret for brannsikkerheten og som skal følge opp «Forskrift om brannforebygging». Brannforskriftene pålegger styret ansvaret for at alle boenhetene er tilstrekkelig sikret mot brann. Videre har styret både retten til og ansvaret for å utføre kollektive sikkerhetstiltak og kan derfor godkjenne et slikt tiltak uten vedtak på årsmøtet. Det er likevel blitt informert på ekstraordinært sameiermøte i 2019 om disse planene som en orienteringssak sak 1 «Oppussing av sameiet» (slide 4, punkt «innvendig»). Styret vedtok tiltaket om felles varslingsanlegg som er sammenkoblet enstemmig på styremøte i 2020 (ikke av sittende styre).

Vi forstår at det kan spekuleres i om dette er en kostnad som er utløst av utbygning av loftene og derfor skal betales av loftene. Dette vurderer styret som en påstand som ikke medfører riktighet. Det er gjort en helhetlig oppgradering av eiendommens fasade, verandaer, vann-brett, isolering, nye dører, nye vinduer, oppussing av oppganger, soilrør, uteområde, inngangsparti, søppelbinger, trapper og asbestsanering. Brannsikkerhet er det naturlig at også prioriteres i en slik prosess.

Hvis styret skulle forholde seg til at lofts-utbyggerne skulle dekke tiltaket ville det da vært tilstrekkelig kun å sikre 26, 28 og 30. Avtale er inngått for alle bygg i sameiet, samt at det i årsmøteinnkalling av 29.april 2021 er beskrevet planene for 24. Det er også naturlig at tiltaket ble gjennomført sammen med rehabiliteringen som følge av at det ble plass til å trekke kabler til varslingsanlegget når asbest-kanalene ble fjernet i gangen og sameiet hadde håndverkere tilgjengelig. Styret mener det er urimelig å hevde at tiltaket som klart er en del av sameiets infrastruktur skal dekkes av lofts utbyggerne.

I ettertid har brannalarmen varslet en alvorlig brannhendelse hvor en leilighet var fylt med røykt og personen der som sov ble varslet i tide slik at det heldigvis gikk bra. Styret står derfor klart på at dette er et tiltak som har vært både nødvendig og riktig for sikkerheten i sameiet og behovet har vært der før loftene ble bygget ut.

<u>Kontroll av kostnader i forbindelse med oppussingen:</u>

Styret ser at en i flere saker etterspør kontroll av kostnadene og arbeidet som er gjennomført av styret og ansvarlige for oppussingen i perioden 2019-2021. Kostnadene tilknyttet oppussingen er sendt ut til alle i sameiet sammen med den første innkallingen til årsmøte 2023 (se også vedlegg 1), sammen med en oversikt over kostnader for uteområdene og gjeldsutvikling. Disse punktene vil bli gjennomgått nærmere på et eget informasjonsmøte for å sikre åpenhet (punktet var opprinnelig en orienteringssak og på agendaen allerede ved første innkalling til årsmøte).

Informasjon om saken vil bli gjennomgått på informasjonsmøtet. Vedlegg med informasjon om poster som er dekket av sameiet legges også ut i eget vedlegg i denne innkallingen.

Prosjektleder og sameiets representasjon som byggherre i oppussingen:
Prosjektleder og byggherre for hver blokk har ikke alene vært ansvarlige for å betale fakturaene på vegne av sameiet. Rutinene til OBOS via styrerommet krever at to styrerepresentanter godkjenner hver faktura som skal betales. Prosjektleder har hatt rollen som varamedlem i styret i perioden og har ikke hatt tilgang til å godkjenne fakturaene til betaling.

Honorarer til prosjektleder som er utbetalt for 2019 er på 187 500,- ink. mva. etter timeføring/timeliste. Styret har valgt dette for å spare kostnader. Perioden 2020-2022 er utført vederlagsfritt fra prosjektleder.

Styret har fått tilbud av OBOS prosjekt 20. februar 2019 (Tilbud på prosjektadministrasjon – rehabilitering av fasader) som viser en kostnad for fase 1 prosjektering: 56 250,- fase 2: Kontrahering 45 000,- fase 3: Byggeledelse i utførelses perioden: 60 000,- pr måned og 1675,- pr time for annet arbeid (alle priser er ink. mva). Aktiv rehabiliteringsperiode pr. bygg var mellom 5-8 måneder. Dette vil konservativt medføre en prosjektkostnad på 400 000 pr. bygg totalt 1.2 millioner for 3 bygg.

Videre er kostnadene presentert og godkjent av årsmøtet, ekstraordinært årsmøte og selvfølgelig gjennomgått av regnskapsfører og revisor.

Utbygging av loftene i Michelets vei 26, 28 og 30:
Når det gjelder loft-utbyggerne har de i 26, 28 og 30 tatt hele kostnaden med å oppgradere og bytte til helt nye tak, ny takstein, helt nye lofts konstruksjon/takstoler, isolering etter TEK10, nye vinduer i trappeoppgang, trapp i stål, leilighetsdører, takrenner, ringmur, luftepiper, varmepumper, postkasse, sikringsskap, membran veranda, rør veranda, fliser veranda, veranda konstruksjon, verandadører, rekkverk, brannstiger, blikk, gavl-vinduer og takrenner -samt alt innvendig arbeid i loftsleilighetene.

Det er inngått separate kontrakter med entreprenøren for loftene. Eksempelvis er det i Michelets vei 26 inngått en kontrakt for fasade med sameiet, to kontrakter om tak og loft, altså en kontrakt for hver halvdel av tak/loft med seksjonseierne. Kontraktene har tydelig beskrivelse av arbeidet, kostnaden og hvem som skal betale. Det er kun for stillaset at fakturaen fra underleverandør er delt.

Sameiet har spart et betydelig beløp på at dette er gjennomført og at det ikke blir en kostnad for hele sameiet. Dette må sameiet også ta til etterretning når man ser på saken til årsmøtet som en helhet. Det kan også refereres til nr. 24 hvor sameiet må påberegne kostnader for tak og atrium i nær fremtid.

Generelt om tilbakemeldinger:
Styret har fått mange positive tilbakemeldinger på at sameiet nå har fått et stort løft og vi ser at det også reflekteres i verdistigningen til leilighetene. Styret mener vi har fått mye for investeringen som er nedlagt og at det ligger under det andre sameier i nærmiljøet har betalt for sine fasader/ tilsvarende tiltak. Det er også nedlagt betydelige antall timer på dugnadsbasis. Prosjektansvarlig, hus-ansvarlig og styret har lagt betydelig vekt på at det skal være en «vinn-vinn»-situasjon for alle involvert og synes det er svært belastende at det i denne saken stilles spørsmåltegn ved utførelsen av 26,28 og 30.

**6. Parkeringsområde**
Parkeringsområdet ble ferdigstilt i 2021 og det er kommet noen spørsmål rundt betaling og bruken av området. Styret vil komme med informasjon om området og bruk av dette.

På generelt grunnlag er bakgrunnen for etablering av parkeringsplassene et oppstått behov for parkeringsplass til nye seksjoner. Ifølge Bærums kommunes parkeringsnorm skal det for det området som boligblokkene ligger i, være 1 parkeringsplass per 100 kvm BRA-areal. For å kunne få etablert de nye seksjonene gikk derfor de aktuelle seksjonseierne sammen for å be sameiet om tillatelse til å etablere parkeringsområdet. Det henvises til enstemmig vedtak fra ekstraordinært årsmøte 2020.

Området består av 5 regulerte parkeringsplasser til de nye seksjonene og 2 plasser som ikke er regulert. De uregulerte plassene disponeres nå som fellesparkering for sameiet (styret har satt opp ett parkering forbudt skilt som følge av at flere fra området som har benyttet parkeringen, det er kun sameiet som kan benytte disse 2 plassene).

Etableringen av parkeringsområdet har kostet omtrent 750 000,- kroner, videre er det etablert ladestasjoner i tilknytning de 5 parkeringsplassene som har kostet omtrent 250 000,- kroner. Total har de fire seksjonseierne lagt ut omtrent 1 000 000,- kroner for parkeringen. Ved regulering av de siste 2 plassene kan sameiet selge rettighetene til disse. En verdiberegning per parkeringsplass tilsier omtrent 200 000,- kroner.

Seksjonseierne har ikke betalt for arealet, men har betalt for etableringen. Dette er i tråd med vedtaket. Seksjonseierne har bidratt til økt markedsverdi for sameiet, og lagt til rette for økte inntekter gjennom salg av rettigheter til 2 parkeringsplasser. Dette muliggjør også etablering av flere seksjoner i sameiet.

Styret er klar over at det er noe mangel på parkering i sameiet. Dette skyldes i stort at det for tiden er et parkeringsforbud i gaten som følge av E18 utbygningen, det er usikkert hvor lenge dette forbudet vil vare.

**7. Vaskeriet**
Styret ønsker å avklare hva flertallet ønsker å gjøre med vaskeriet. Det er viktig at sameiet sikrer at de som har behov for vaskeriet fortsatt kan benytte dette. Vaskeriet er i flere tilfeller benyttet i salgsprospektene for kjøp og salg av sameiets seksjoner. En mellomløsning kan være at en blir enige om å redusere arealet, altså gjør vaskeriet mindre og legge til rette for salg av øvrig areal.

Styret åpner for en dialog om ulike alternativer og ønsker tilbakemelding på hva sameiet mener kan være gode løsninger.

**8. Endring av balkong og bruk av fellesarealer**
Det er feilaktig hevdet at styret har godkjent utvidelse av veranda i nr. 28. Styret har så langt registrert 4 formelle skriftlige klager på tiltaket og ser det som nødvendig å informere alle om status. Styret påpeker at det er viktig å sørge for ryddighet i saken slik at det ikke blir noen misforståelser.

## ÅRSMØTE

**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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap

**Saker fra styret:**

7. Kort orientering om informasjonsmøte (for de som ikke var tilstede)
8. Orientering sameiets økonomi
9. Oppussing av nr. 24
10. Finansiering oppussing nr. 24
11. Avtale om felleskostnader

**Innkomne saker:**

12. Sak vedr. mulig feil fordeling av fellesareal i sameierbrøkens teller for nye seksjoner og dermed feil fordeling av fellesutgifter.
13. Salg av 2 parkeringsplasser (parkeringsanlegg ved nr. 24)
14. Salg, evt. langvarig utleie av halvparten av vaskeri som for tiden ikke har noen funksjon.
15. Spørsmål om sameiets økonomi/likviditet
16. Spørsmål om sameiet har finansiert loftsleilighetene
17. Bomiljø; «holdninger knyttet til nye seksjonseiere».
18. Forespørsel om omdisponering deler av sameiets fellesvaskeri i oppg.28.
19. Sak - Sameiets økonomi / rehabilitering / utbygging av loftene.
20. Fordeling av fellesutgifter i sameiet Holtekilen Panorama
21. Kontroll av reseksjoneringens angivelse av eierbrøker
22. Kontroll av styrets gjennomføring for særskilt utskilling av 4 nye seksjoner ved reseksjoneringen
23. Tilbakebetaling av overfakturering av fellesutgifter f.o.m 2021
24. Bergvarme, gjesteparkering og lys i kjeller

**Valg av nytt styre:**

25. Valg av tillitsvalgte

## Sak 1:
## Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Representant fra forretningsfører velges som møteleder: Minda Grodås Christiansen

## Sak 2
## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
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 foreslås 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%)

Beskrivelse:
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 Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

## Sak 4
## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

## Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50 000

## Sak 6
## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

---

## Sak 7
## Kort orientering om informasjonsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Informasjon for de som ikke var til stede, se egen agenda for informasjonsmøte.

Forslag til vedtak:
Dette er kun en orienteringssak

## Sak 8
## Orientering om sameiets økonomi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Sameiet har hatt en økning i fellesutgifter som følge av økt strømpris, økt rentekostnad og økte kommunale kostnader. Dette er delvis dekket inn gjennom økte felleskostnader og redusert budsjett til vedlikehold. Styret ønsker å gå igjennom sameiets finansielle status slik at alle har et godt grunnlag for avgjørelser om videre vedlikehold.

Styret ønsker også legge frem enkelte muligheter til å redusere utgiftsnivået og legge til rette for ordninger som gir seksjonseierne større fleksibilitet for å håndtere sin andel av fellesgjeld.

Forslag til vedtak:
Dette er kun en orienteringssak.

## Sak 9
## Oppussing av siste bygg nr. 24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Sameiet har vedtatt oppussing av alle bygg i 2019 og styret har startet på siste bygg, Michelets vei nr. 24 (M24). Sanering av asbest og bytte av soilrør er utført i deler av 24. Utearealer og avfallsområde er allerede etablert for alle blokker i sameiet.

Styret henviser til gjennomgang på informasjonsmøte om utfordringer rundt oppstart av videre oppussing av M24. Det er flere juridiske og praktiske forhold som må avklares før en kan starte oppussingsarbeidet av M24. Enkelte tiltak som bytte av soilrør og luftekanaler, samt brannvarsling kan iverksettes så snart finanseringen er på plass, men det bør likevel ses i en større sammenheng. Styret anbefaler at det etableres en prosjektledelse som skal gjennomføre forarbeidet og planleggingen av oppussingsarbeidet. Denne kan gjerne være innleid, typisk kostnader vil da være i størrelsesorden tilbud som tidligere mottatt av OBOS prosjekt, omtrent 400 000,- kroner for å dekke en oppussings periode på 5-8 måneder.

Dersom en legger til grunn samme kostnad de andre byggene så ligger det på omtrent på 2,5 millioner kroner. En må eventuelt legge på endringer i materialkostnader og økonomisk usikkerhet som inflasjon (generell prisstigning), samt vanskelighetsgrad på oppussingen. Det må videre avklares om taket på M24 skal inngå som en del av renoveringen og rehabiliteringen av bygget. Totalt er det estimert at arbeidet vil koste et sted mellom 2,5-4,0 millioner kroner avhengig av omfang, prisutvikling i bygge bransjen og valg av løsninger. På generelt grunnlag bør det være så likt som mulig mot øvrig bygningsmasse.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å gjennomføre rehabiliteringen i 2024 slik at sameierne får tid til å forberede seg på eventuelt innskudd samt spare opp nødvendige midler (se sak 10). Vedtak om selve oppussingen bør gjøres når flere av forholdene rundt M24 er avklart og at en har innhentet konkrete tilbud på gjennomføringen av arbeidet. Det foreslås at tilbud og plan for gjennomføring av arbeidet fremlegges på et ekstraordinært årsmøte for beslutning av sameiet nærmere jul 2023. Dette fordrer at Styret går ut i markedet og utarbeider en plan for gjennomføringen av byggeprosjektet som kan fremlegges sameiet for en beslutning.

Forslag til vedtak:
Sameiet ber styret innhente nye anbud og etablere en konkret plan for gjennomføringen av byggeprosjektet. Styret skal legge til rette for at sameiet kan ta en beslutning om omfang og finansering ved et senere tidspunkt.

## Sak 10
## Finansiering oppussing nr. 24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Sameiet har et totalt lån på 11 325 001 kr. Dette er lite rom for å øke lånet ifølge samtaler med OBOS for et lån uten sikkerhet. Finansiering av oppussing vil derfor kreve oppsparing og trolig innskudd av egenkapital fra seksjonene i tillegg til det vi kan lånefinansiere.

Sameiet har pr. 2023 ca. 450 000,- i kapital avsatt til oppussing og trenger å finansiere prosjektets resterende beløp enten gjennom låneopptak eller innskudd fra sameiet.

Styrets innstilling:
Styret har vurdert at finansieringen kan dekkes inn som en blanding av sparing, innskudd og låneopptak. Hver sameier har mulighet til å innfri sin andel av sameiets Fellesgjeld (Via IN ordningen) og det gir derfor alle større valgfrihet.

Hensikten med vedtaket er å sikre nødvendig oppsparing og likviditet for oppussingen, mens en tar beslutning om endelig finansering når en i større grad vet kostnadsrammen for gjennomføring av prosjektet. Forslaget innebærer en ytterligere økning på 10% på fellesutgiftene utover økningen på 20% fra juni 2023. Sameiet søker å lånefinansiere så mye av beløpet som OBOS-banken mener er forsvarlig.

Forslag til vedtak:
Sameiet godkjenner en økning på 10 prosent i fellesutgifter som skal settes av til oppussing av 24. Videre innskudd for å møte finansiering behandles på ekstraordinært møte når prosjektering gir grunnlag for et mer presist prisoverslag.

## Sak 11
## Avtale om felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Reseksjonering av loftsleilighetene ble gjennomført i 4/11 2022 og er gjort etter det som nå er vanlig praksis for utregning av areal og i samsvar med sameiets vedtekter.

Vedtektene til sameiet fra 14. oktober 2020 sier følgende: «Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.». Bruk av BRA areal ved utregning av nytt areal gjør at disse seksjonene ikke har en andel fellesareal som en del av brøken. Obos har anbefalt at sameiet legger til et påslag til fellesutgiftene for de nye loftsleilighetene for å søke likhet mellom felleskostnadene for fellesareal ved bruk av gammel og ny metode. Det er foreslått at dette reguleres i en egen avtale.

Ved reseksjonering er det heller ikke tatt med fradrag for fyring via sentralfyren. De nye lofts seksjonene benytter varmepumper tilknyttet egen måler som ikke betales av sameiet. I loftkontrakten utarbeidet av Obos advokatene fra 2012 står det følgende: 4.6 Ansvar for felleskostnader «Dersom det utbygde areal ikke oppvarmes via fellesanlegget, gjøres tilsvarende fradrag i husleien.»

Obos anbefaler at dette forholdet også reguleres i samme avtale med et fradrag for direkte kostnader (målbare) for oppvarming via sentralfyren. Styret har forelagt spørsmålet om fordeling av felleskostnader for Advokatene i OBOS for å sikre at sameiet følger eierseksjonsloven. Obos juridisk har følgende uttalelse:

*"Når det gjelder oppvarmingskostnadene, er det i avtalene mellom sameiet og seksjonseierne om kjøp av loftsareal tatt inn en bestemmelse om at de nye seksjonene ikke skal være med å dekke sameiets felles fyringskostnader. Dette er forutsetninger i avtalene som sameiet må anses bundet av.*

*Det er også naturlig å se på det at loftsseksjonene ikke er tilknyttet sentralfyren som en særlig grunn til å fordele kostnadene etter nytte eller forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I praksis kan man si at kostnadselementet oppvarmingskostnader trekkes ut fra den vanlige felleskostnadsfordelingen, og fordeles etter et eget prinsipp "*

Styrets innstilling:
Styrets oppfatning er at en slik avtale vil sikre at alle betaler felleskostnader etter samme prinsipp, samtidig som forutsetningene i loftskontraktene følges.

Forslag til vedtak:
Nye lofts seksjoner som ikke benytter sentralfyring til oppvarming, inngår en avtale med sameiet. Avtalen regulerer hvordan et fradrag i fellesutgiftene gjøres på bakgrunn av hva sentralfyren utgjør av de totale felleskostnadene (målbart). Fradraget skal avstemmes kvartalsvis eller etter nærmere avtale. Det skal også legges til et kostnadspåslag for å søke likhet i felleskostnadene for fellesareal mellom ny og gammel utregningsmetode. Sameiet må tilrettelegge for nødvendig bodareal siden dette er en del kostnadene som dekkes ved betaling for fellesareal. Tidligere søppelrom og teknisk rom i 28 er egnet til dette.

---

## Sak 12
## Sak vedr. mulig feil fordeling av fellesareal i sameierbrøkens teller for nye seksjoner og dermed feil fordeling av fellesutgifter.

Forslag fremmet av:
Tor Mølmesdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det kommer frem av sameierbrøken i kartverket og omsøkt areal at nye seksjoner ikke har fulgt samme prinsipp som resten av sameiet, og dermed har feil teller da det ikke er fordelt noe fellesareal til de re-seksjonerte/seksjonerte loftarealene.

De opprinnelige 31 seksjonene i sameiet har fordelt fellesarealet sånn at de i telleren i sameierbrøken har ca. 17-19% flere kvadratmeter enn det som er faktisk BRA for seksjonen. De nye seksjonene har kun gjeldende BRA for leilighetene i sin eierbrøk. Det fremstår som at det ved reseksjonering av loftarealer ikke er omfordelt andel av fellesareal med samme prinsipp som for eksisterende seksjoner. Dette gir feil grunnlag for utregning av fellesutgifter og andel fellesgjeld. På ekstraordinært sameiermøte 26.11.19 ble det enstemmig vedtak følgende:

Sak 3
Reseksjonering Saksfremstilling:
I forbindelse med at lofts arealene i Michelets vei nr. 24, 26, 28 og 30 bygges ut til boarealer, kreves det reseksjonering av sameiet. Dette følger både av eierseksjonsloven og avtalene om kjøp av lofts arealer. Reseksjoneringen vil innebære at de aktuelle seksjonenes teller i sameierbrøken blir større, og at seksjonene dermed vil bære en høyere andel av sameiets kostnader, inntekter og gjeld. For fullstendig saksfremstilling se innkallingen

Forslag til vedtak:
Sameiet godkjenner at lofts areal som er utviklet som fullverdige boenheter etter gjeldende lover og krav kan etableres som egne seksjoner. Det tillates også at lofts areal kan også innlemmes i en eksisterende seksjon. Godkjenning fra Bærum Kommune v/ plan- og bygg er en forutsetning. Søker må dekke kostnadene til reseksjonering. De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet. I forbindelse med reseksjoneringen får ny seksjon en teller i sameierbrøken, og dermed økes også eierbrøkens nevner. Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ovenstående vedtak sier at:
«De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet.»

Det er dette vedtaket som skal følges. Reseksjoneringen, eierbrøk, fellesgjeld og fellesutgifter må derfor ryddes opp i.

Styrets innstilling:
Styret forstår at forslagsstiller ønsker å være sikker på at fordelingen av fellesutgiftene er riktig og at aktuelle feil må rettes opp. Styret henviser til gjennomgang av prosessen og bruken av loververket og vedtekter i forbindelse med fastsettelse av ny sameierbrøk etter reseksjonering. Styret viser videre til svar fra OBOS som både erpublisert på Vibbo og lagt ved innkallingen som eget vedlegg.

Arbeidet som er gjennomført angående reseksjoneringen har fulgt de faglige råd som er gitt fra OBOS, videre så har en forholdt seg til eierseksjonsloven og vedtektene som tilsier at en skal bruke BRA-areal som utgangspunkt for reseksjoneringen. Styret er klar over den skjevhet som da oppstår med tanke på fordeling av felleskostnader når øvrige seksjoner har satt sin sameierbrøk i tråd med tidligere regelverk. Styret henviser til sameiets vedtekter kapittel 1-3, punkt (2). Videre viser Styret til egen sak om avtale om felleskostnader som da i prinsippet løser utfordringen.

Forslag til vedtak hviler på en forutsetning om at det er begått feil. Lov og vedtekter er fulgt og følgelig er det ikke begått feil. Styret mener at hovedutfordringen er løst, og som sådan er det ikke behov for vedtaket. Styret innstiller derfor på at forslaget ikke vedtas.

Så lenge avtalen mellom sameiet og eierne av loftsseksjonene ivaretar at de samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for gamle, nye og utvidede seksjoner, fremstår det ikke som så viktig å samtidig gjennomføre en ny reseksjonering.

Forslag til vedtak:
Nyvalgt styre oppretter en gruppe som gjennomgår oppmåling, reseksjoneringen/seksjonering og retter opp eventuelle feil. Alle kostnader i forbindelse med oppmåling, reseksjonering/seksjonering dekkes av nye seksjoner og/eller utvidede seksjoner. Dette er også i henhold til tidligere vedtak samt kontrakter. All eventuell forfordeling av fellesutgifter som kan knyttes til eierbrøk og/eller avvik i forbindelse med overnevnt vedtak skal tilbakebetales til sameiet. Gruppen fremlegger i et ekstraordinært sameiermøte resultatet og forslag til oppgjør så snart det foreligger.

## Sak 13
## Salg av 2 parkeringsplasser (parkeringsanlegg ved nr. 24)

Forslag fremmet av:
Milena Kresovic

Krav til flertall:
2/3 flertall

Beskrivelse:
Tilbys til seksjonseiere som er kommet lengst i (re) seksjoneringsplaner/har størst boareal. Prisen deriveres/oppjusteres etter rimelighets prinsipp ut ifra kostnader som 5 eierne til loftseksjonene hadde ved utbygging av det anlegget.

Styrets innstilling:
Styret referer til orientering om status rundt parkeringsplassene som gitt i informasjonsmøtet. Plassene er nå uregulert fellesareal. Rettighet til parkeringsplass kan selges/overføres til sameiere hvis sameier tar ansvaret for regulering med søknad til Bærum kommune. Inntektspotensial etter regulering tilsvarer omtrent 200 000,- kroner per parkeringsplass, pris må settes som en helhetsvurdering etter reguleringskostnad og ettermontering av ladestasjoner. Det henvises til at inntektene kan gå til sameiet jf. orienteringssak parkering. Styret er positive til at salg kan initieres og avtale inngås med aktuelle seksjonseiere. Salg bør prioriteres til seksjonseiere som planlegger å etablere nye seksjoner, da dette er det gunstigste for sameiet som helhet.

Forslag til vedtak:
Sameiet stemmer om de er ønsker å gjennomføre et salg.

## Sak 14
## Salg, evt. langvarig utleie av halvparten av vaskeri som for tiden ikke har noen funksjon.

Forslag fremmet av:
Milena Kresovic

Krav til flertall:
2/3 flertall

Beskrivelse:
Bruksformålet bør ivareta mulighet for fellesbruk i ekstraordinære situasjoner (tidligere nevnt funksjon som tilfluktsrom) samt være minst inngripent konstruksjonsmessig.

Styrets innstilling:
Styret referer til orientering om status rundt vaskeriet som gitt i informasjonsmøtet. Styret er positive til å sette i gang en prosess for å se hva som kan gjøres med vaskeriet fremover.

Forslag til vedtak:
Sameiet stemmer om de er ønsker å gjennomføre et salg

## Sak 15
## Spørsmål om sameiets økonomi/likviditet

Forslag fremmet av:
Sara Mehari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det opplyses om at sameiets økonomi/likviditet er svært dårlig uten nærmere redegjørelse. Som seksjonseier(e) lurer jeg på styrets finansieringsplan og fremdriftsplan for hvordan dette vil bli løst.

Styrets innstilling:
Styret har svart på forespørselen i eget informasjonsmøte med tilhørende agenda og henviser til dette.

Forslag til vedtak:
Det er ikke vedlagt forslag til vedtak til saken.

## Sak 16
## Spørsmål om sameiet har finansiert loftsleilighetene

Forslag fremmet av:
Sara Mehari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Har sameiet som enhet bidratt til finansiering/ utbedring av loftsleilighetene? 3 av 4 bygg fremstår renovert, hva er tilfellet for at renovering av bygg-4 ikke er i iverksatt, og er dette knyttet til økonomisk etterslep?

Styrets innstilling:
Styret har svart på forespørselen i eget informasjonsmøte med tilhørende agenda og henviser til dette.

Forslag til vedtak:
Det er ikke vedlagt forslag til vedtak til saken

## Sak 17
## Bomiljø; «holdninger knyttet til nye seksjonseiere».

Forslag fremmet av:
Sara Mehari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er i alles interesse at alle bidrar til et helsefremmende bomiljø, og for at dette skal være mulig er det viktig om at vi som seksjonseiere har en åpenhet knyttet til den enkeltes styremedlems ansvarlighet.

Innspill til drøft;
- Hvordan inkluderer vi nye seksjonseiere i sameiet, for å ivareta representasjon?
- Kommunikasjonsform - vi som boligsameiet ønsker å legge oss på?
- Utarbeide en spørreundersøkelse knyttet til trivsel /forbedringspunkter og HMS innen juni/juli 2023?

Styrets innstilling:
Styret er positive til at det gjøres arbeid innenfor helse, miljø og sikkerhet. Sameiet er ved lov pliktig til å jobbe med flere aspekter av HMS som en del av Styrets oppgaver. Årsmøtet er som sådan ikke et forum for å drøfte innspill og gjennomføre forberedelser til praktisk arbeid på området. Årsmøtet er et beslutningsorgan for sameiet og må forholde seg til konkrete forslag som det kan tas beslutninger på.

Det sittende styret oppfordrer neste Styre til å arbeide mer metodisk med HMS. Enkelte områder som er spilt inn til drøfting er omtalt som en del av informasjonsmøtet.

Forslag til vedtak:
Det er ikke vedlagt forslag til vedtak til saken

## Sak 18
## Forespørsel om omdisponering deler av sameiets fellesvaskeri i oppg.28.

Forslag fremmet av:
Sara Mehari

Krav til flertall:
Dette er en ombygging/omdisponering av sameiets fellesareal, og et vedtak om dette krever 2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven § 49 (andre ledd bokstav b).

Beskrivelse:
Forespørsel om omdisponering deler av sameiets fellesvaskeri i oppg.28. Før min forespørsel om kjøp knyttet til arealoverføring, vil jeg fremlegge takseringsrapport, underlag og vurdering – god tid før årsmøte 2023. Det er nå innhentet takstrapport for avstemning til årsmøtet. Det er ønskelig fra vår side at takstrapporten og vurdering fra takstmann fremlegges til årsmøte som oversendt. Se vedlegg.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at sameiet først vedtar om fellesvaskereiet skal omdisponeres og tjenesten ikke lenger skal tilbys i sameiet. Ved positivt vedtak rundt dette kan sameiet vurdere planene om utbygning. Styret er positive til å sette i gang en prosess for å se hva som kan gjøres med vaskeriet fremover.

Forslag til vedtak:
Det er ikke vedlagt forslag til vedtak til saken

## Sak 19
## Sak - Sameiets økonomi / rehabilitering / utbygging av loftene.

Forslag fremmet av:
Andre Nikolai Basteskår

Krav til flertall:
Alminnelig flertall (50 %)

Beskrivelse:
I innkalling til årsmøtet 2019 ble det informert om at det var besluttet en rehabilitering av fasadene i perioden 2019-2021, samtidig som også loftene skulle bygges ut. Det ble informert om at det var gjort nøye/grundige undersøkelser av alternativer mht. både økonomi, langsiktig resultat og byggenes tilstand. Det ble forespeilet et budsjett på MNOK 1,2 pr. bygg. Det ble videre informert om at sameiet hadde avsatt egenkapital til formålet, og at det manglet inntil kr. 75.000 pr. boenhet. På ekstraordinær generalforsamling 2019 ble det informert om at omfanget av rehabiliteringen var endret til å også inkludere en mer omfattende asbestsanering og bytte av soilrør (avløpsrør).

Styret besluttet et budsjett som samlet medførte en gjeld på totalt MNOK 8,5 for å kunne gjennomføre samme rehabilitering i nr. 24 og 26 i perioden 2020-2021. Sameiet fikk innvilget en låneramme fra banken på inntil MNOK 11. Det ble presisert at det ikke var planlagt å benytte hele lånerammen (selv etter at nr. 24 skulle være ferdig).

Se også vedlegg til sak for utfyllende informasjon.

Årsregnskapet for 2022 viser at sameiet har en gjeld på ca. MNOK 11. ved utgangen av 2022. Rehabiliteringen av nr. 24 gjenstår fortsatt. Riktignok med unntak av noen få meter soil/avløpsrør som er byttet i nr 24 i 2. etg.

I perioden da nr. 26-30 ble rehabilitert har styret i all vesentlighet bestått av loftseiere, hvorav én person var prosjektleder for rehabiliteringen – og har fakturert sameiet for 187.500 kroner for prosjektledelse, ref. årsregnskap.

Av årsregnskap fremkommer det også at sameiet er påført en kostnad på minst 431.816,- kroner som følge av krav i brannkonseptet for reseksjonering/seksjonering. I kontrakt for salg av loftsarealene («Loftskontrakten») pkt. 6 heter det at seksjonsereier (kjøper) «[...] dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at sameiet ikke påføres noen utgifter». Kostnader til brannvarlingsannlegg utløst av seksjonering/reseksjonering er belastet sameiet som sådan.

På denne bakgrunn er det ønskelig med en utredning for å sikre at sameiet ikke er påført kostnader som i henhold til Loftskontrakten skal dekkes av loftseierne. I dette ligger fremleggelse av all dokumentasjon vedr. rehabiliteringen, herunder anbudsdokumenter, mottatte fakturaer og andre regnskapsbilag, kontrakter, timelister, rapporter mv.

Styrets innstilling:
Styret henviser på generelt grunnlag til gjennomgang under informasjonsmøtet, punkt 5. Styret viser til gjennomgang av årsmøte vedtak, utgiftsposter og forklaring på beslutninger rundt brannvarslingsanlegg, utlegg til prosjektledelse og generelle prinsipper for gjennomføring av oppussingsarbeidet.

Styret er for at det gjennomføres kontrolltiltak for å se om en det er feil eller mangler ved gjennomføringen av arbeidet. Styret mener at det under informasjonsmøtet er gitt informasjon som skulle kunne svare ut de uklarheter som seksjonseier tar opp. Dersom det er behov for ytterligere gjennomgang på konkrete poster som er gjennomgått stiller en seg til rådighet for å kunne svare ut dette og hente ut konkrete bilag til vurdering.

Videre må enkelte punkter avledes av det generelle ansvaret som Styret har til å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, herunder tiltak for helse, miljø og sikkerhet, der brannsikkerhet er et av flere ansvarsområder som Styret eksplisitt skal ivareta.

Styret anbefaler med denne begrunnelse på generelt grunnlag at vedtaket nedstemmes.

Forslag til vedtak:
Nytt styre setter ned en gruppe som får som mandat å utrede faktagrunnlag og tall rundt rehabiliteringen sett opp mot Loftskontrakten. All dokumentasjon skal i den forbindelse legges frem, herunder blant annet anbuds-/tilbudsdokumenter, kontrakter, regnskapsbilag, timelister, varslede tillegg og styrevedtak. Resultatet av utredningen fremlegges på et ekstraordinært sameiermøte. I den grad utredningen viser at sameiet er påført kostnader som skulle ha vært dekket av loftseierne, skal det foretas en korrigering.

## Sak 20
## Fordeling av fellesutgifter i sameiet Holtekilen Panorama

Forslag fremmet av:
Ellen C Borgenheim

Beskrivelse:
Vedtektene: om ansvar or å holde vedlike bygning og felles installasjoner og betaling av felleskostnader:

- § 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.
- 6-1 Felleskostnader 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.
- 6-4 Felleskostnader Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

De siste årene er deler av bygningsmassens fellesareal overført til 8 sameiere som har utbygget disse til utvidelse av egen bolig. 4 av disse har utskilt arealet som egne seksjoner. Denne reduksjon av fellesareal gjør det nødvendig å få fastsatt nye eierbrøker for samtlige seksjoner. De 8 sameiere som utbygget får øket sin teller i brøken mens summen av disse nye tellerne blir økning av den samlede nevner i sameiebrøken for alle. Dette gjøres ved reseksjonering, som styret har vært ansvarlig for å gjennomføre.

De nye 8 utbygde arealene ble tatt i bruk for 2-3 år siden. Reseksjonering med nye eierbrøker ble tinglyst i 2022.
Det er avdekket at fellesutgiftene de siste 3 årene IKKE er fordelt slik det er bestemt i vedtektene. Undertegnede har formant styret siden august i fjor til å forholde seg til den eneste og lovlig vedtatte fordelingsnøkkel som er eierbrøkene som er tilknyttet til de 35 seksjonene som sameiet består av.

Jeg la inn dette temaet som sak for årsmøtet 2023, som opprinnelig var innkalt til 27.4.23. Der påpekte jeg det ulovlige ved å ikke bruke eierbrøken som fordelingsnøkkel og at enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig. Etter det har styret laget et sakspunkt i agenda for innkallingen i tilknytning til min etterlysning på at styret må følge vedtektenes bestemmelse om eierbrøk som fordelingsnøkkel. «Informasjon» om at de nye lofts seksjonene har valgt bort å benytte sameiets sentralfyrings-installasjon som oppvarming til sine nye boligareal var visstnok årsak til styrets avvik fra vedtektene. Styret har valgt å se bort ifra vedtektenes bestemmelser og valgt å trekke ut sentralfyringsanlegg m/energikostnad som sameiet har som særskilt post i sine videre beregninger og fordelinger.

Dette er ikke i samsvar med vedtektene. Sameierne har ikke vedtatt dette.

Dersom eierne av de nye loftsleilighetene som er utbygget ikke ønsker å være med på å fordele energikostnadene tilknyttet sameiets installasjon for sentralfyr, må det i så fall godkjennes av alle de seksjonseierne som blir berørt av en slik endring i fordeling av fellesutgifter. Det forrykker det prinsippet som hele tiden ligger til grunn for spleising på sameiets utgifter. Det krever en vedtektsendring på årsmøtet å fravike eierbrøken som nøkkel til fordeling av sameiets fellesutgifter. Ingen intern «styrebehandling».

Det er et faktum at 4 av de medlemmene som har sittet i styret de siste 2-3 år er de som har bygget ut 4 av disse loftsleilighetene (Blokk 26-30) og «valgt bort» å spleise på sameiets eksisterende sentralfyrings-installasjon uten å spørre de andre sameierne om de godtar å bli igjen alene om å være ansvarlige for å vedlikeholde/drifte/betale energikostnaden for sameiets installasjoner. Det er ikke greit at styret har valgt bort å innhente tillatelse fra oss øvrige 27 seksjonseiere for at 8 seksjonseiere ikke ønsker å benytte seg av eksisterende anlegg.

En slik sak er aldri forelagt årsmøtet for vedtektsendring. Årsmøtet er det eneste stedet en eventuell endring av fordelingsnøkkel skal vedtas – ikke bak lukkede dører på styrerommet.

Dersom noen ønsker en annen fordelingsnøkkel på fellesutgifter enn den som er vedtatt – eierbrøken – må det gjøres i særskilt sak om forslag til vedtektsendring som fremmes på årsmøtet. En slik vedtektsendring vil kreve 100% flertall.

Årsmøtet formaner styret og alle loftseierne til å respektere vedtektene.

Styrets innstilling:
Styret har gått gjennom saken i samarbeid med forretningsfører Obos. Styret henviser til forklaringsnotat fra Obos om fordeling av felleskostnader og sameierbrøk.

Styrets viser til gjennomgående forklaring som er gitt på informasjonsmøtet. En generell oppsummering: sameierbrøk som definert i vedtektene er benyttet, videre kan en ikke benytte en sameierbrøk med tilbakevirkende kraft. Innhenting av inntekter på tilleggsareal følger gjeldende sameierbrøk med fratrekk for oppvarming, iht. avtale om kjøp av loftsareal. Forretningsfører i OBOS har også svart ut prosessen og konkluderer med at utregningene er riktige.

Seksjonseier legger til grunn uriktige opplysninger og Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes, da vedtekter, lov og følgelig gjeldende rettspraksis er fulgt. En gruppe vil ikke ha noe mandat utover undersøkelse av prosessen og det er allerede benyttet betydelige ressurser med tilhørende kostnader som viser at påstandene i saken ikke er riktige.

Forslag til vedtak:
Nytt styre setter ned en gruppe som får mandat til å utrede og rette opp praksisen rundt fordelingsnøkkel av fellesutgifter.

## Sak 21
## Kontroll av reseksjoneringens angivelse av eierbrøker

Forslag fremmet av:
Ellen C Borgenheim

Beskrivelse:
Opprinnelig seksjonering ble gjort i 1983. Daværende antall seksjoner var 31. Alle seksjoner ble utstyrt med sine respektive eierbrøker. Telleren i eierbrøken utgjør seksjonens tall for en målt verdi, som i hovedsak baserer seg på faktisk størrelse på boligen og tillagt et påslag for andel i sameiets øvrige bygningsmasse som angivelig er inngangsparti, trappeganger, fellesrom i kjeller m.m. Dette gjelder ved all seksjonering av boligsameier. Som det fremgår av nedenstående oversikt, har seksjonenes eierbrøker hatt et påslag fra faktisk areal (BRA) til tall for Teller på ca 13 – 19%.

Ved gjennomgang av hva styret har foretatt av påslag på BRA-areal for å få tilnærmet lik behandling av korrekt eierbrøk på de nye arealer ser det ut som at det ikke er lagt på noe påslag, men kun benyttet BRA-arealet som teller.

En slik forskjellsbehandling i hvordan teller i eierbrøkene fremkommer etter styrets håndtering av utbygging av de nye 8 arealene på teller må rettes opp. For å unngå spekulasjoner i om de nye 8 arealene skal ha et påslag på 17 eller 19% foreslår jeg for årsmøtet at alle seksjoner behandles likt ved tildeling av teller i eierbrøk og at samtlige seksjoner tildeles teller samsvarende med den måten styret har tildelt teller på de nye utbygde areal – samme tall som BRA.

| Teller | BRA | %-vis påslag på teller | Gjelder disse seksjoner |
|---|---|---|---|
| **Eksisterende 31 seksjoner før reseksjonering for de nye utbygde 8 areal** | | | |
| 61 | 53 | 13,11 | 2, 10, 17, 25 |
| 74 | 62 | 19,35 | 1 (*), 4, 7, 9, 12, 15, 19, 22, 24, 27, 30 |
| 89 | 76 | 17,11 | 3, 5, 6(*), 8(*), 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21(*), 23, 26, 28, 29, 31 |
| | | | |
| **Nye 8 areal som er årsaken til behovet for reseksjonering** | | | |
| 43 | 43 | 0 | Del av snr 1(*) – ikke særskilt egen boenhet – men tillagt Snr 1 |
| 30 | 30 | 0 | Del av snr 6(*) – ikke særskilt egen boenhet – men tillagt Snr 6 |
| 30 | 30 | 0 | Del av snr 8(*) – ikke særskilt egen boenhet – men tillagt Snr 8 |
| 58 | 58 | 0 | Del av snr 21(*) – ikke særskilt egen boenhet – men tillagt Snr 21 |
| 58 | 58 | 0 | Utskilt som egen boenhet – ny seksjon nr 32 |
| 58 | 58 | 0 | Utskilt som egen boenhet – ny seksjon nr 33 |
| 58 | 58 | 0 | Utskilt som egen boenhet – ny seksjon nr 34 |
| 117 | 117 | 0 | Utskilt som egen boenhet – ny seksjon nr 35 |

Siden styret har valgt å følge BRA-arealet som Teller ved deres utførte reseksjonering er det naturlig å rette opp dette ved å tilsvarende korrigere de øvrige 27 seksjoner til samme prinsipp, BRA-areal = Teller. Oversikt følger vedlagt over nye eierbrøker (BILAG 2)

Reseksjoneringen med tilhørende kostnader, er som følge av utbygget areal og dermed skal kostnadene i forbindelse med dette dekkes av de respektive loftseiere.

Styrets innstilling:
Styret har forholdt seg til de juridiske forpliktelser og avtaler som sameiet har inngått med kjøpere av areal. Videre så har dette og foregående Styrer fulgt rådgivningen og overdratt ansvaret for gjennomføringen av reseksjoneringsprosessen til Obos. Styret henviser til forklaringsnotat fra Obos om fordeling av felleskostnader og sameierbrøk.

Styrets viser til gjennomgående forklaring som er gitt på informasjonsmøtet og relevante årsmøte og styrevedtak. Styret henviser også til sak 11 som løser utfordringen med skjevhet mellom ulike utregningsmetoder.
Et vedtak i denne saken innebærer en reseksjonering av hele sameiet og vil kreve tilslutning fra samtlige i sameiet. Videre vil det kreve at alle panthaverne samtykker, med andre ord vil det kreve at de som har tinglyst lån på leiligheten må innhente samtykke fra deres bank skriftlig med original signatur (ikke kopi, jf. Eierseksjonsloven 21 tredje ledd). Når dette er innhentet må det gjøres en kontrollmåling av alle arealer (BRA-arealer). Når samtykker og informasjon har blitt innhentet kan selve reseksjoneringsprosessen iverksettes.

Avtalen om kjøp av loftareal regulerer også reseksjoneringen og det vil være et brudd på avtalen å kreve at kostnadene dekkes av eierne, derfor må sameiet påberegne seg en betydelig utgift hvis dette skal gjennomføres.

Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes og det henvises til sak 11 om felleskostnader som løser ulikheten for betaling av felleskostnader for fellesareal.

Forslag til vedtak:
Det nye styret sørger for at det blir gjennomført en korrigering ved ny reseksjonering for korrekte eierbrøker.
Alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av nye utbygde loftseksjoner. Fordeles etter utbygget areal.

## Sak 22
## Kontroll av styrets gjennomføring for særskilt utskilling av 4 nye seksjoner ved reseksjoneringen

Forslag fremmet av:
Ellen C Borgenheim

Beskrivelse:
Det kommer frem av reseksjoneringsdokumentene at det er utskilt 5 eksklusive P-plasser på sameiets tomtegrunn. Alle disse er tinglyst som eksklusiv bruk til de 4 nye loftseksjoner, hvorav styremedlemmer har tilegnet seg 4 av disse 5. Ett av styremedlemmene har faktisk tilegnet seg 2 plasser til sin loftseksjon.

Jeg oppfordrer styret til å orientere årsmøtet om hvilke planer styret har for å ta opp den økonomiske siden av denne saken med årsmøtet, som p.t. ikke har blitt forespurt om noen pris, mens P-plassene allerede synes å være tatt i bruk. Er det andre deler av sameiets fellesareal som styret har gitt tillatelse til at disse 4 nye loftseksjonene skal tilegne seg eksklusivt, anmoder jeg om info.

Av tidligere informasjon fra styret er det fremkommet at «reseksjoneringen» har utløst et påbud fra det offentlige om at det må avsettes disse plassene. Det er ukorrekt. Det er de lofts utbyggerne som har valgt å søke om å få utskilt sitt utbygde loft som egen boenhet, som har utløst en forutsetning for påvisning av eksklusiv P-plass.

Styrets innstilling:
Styret har svart på forespørselen i eget informasjonsmøte med tilhørende agenda. Tidligere vedtak av sameiet i oktober 2020 gir føringer som sameiet må se seg bundet av.

Ekstraordinært årsmøte 14 oktober 2020:
"Sameiet godkjenner at det etableres en parkerings løsning i henhold til foreslåtte skisser for nødvendig antall plasser til nye seksjoner i sameiet. Kostnadene for etablering, opparbeidelse og søknad dekkes av seksjonene som etableres.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt".

Vedtaket er lovlig og bindende for sameiet, så dette er det per definisjon ikke nødvendig å vurdere på nytt. Seksjonseierne har overholdt sin del av avtalen og har gitt sameiet flere inntektsmuligheter. Når det gjelder øvrig areal er dette foreslått regulert i egen avtale, henviser til sak 11. Grunnlaget for vedtaket anser Styret som å ikke være til stede, vedtaket anbefales nedstemt.

Forslag til vedtak:
Nytt styre setter ned en gruppe som får mandat til å gå nøye igjennom hele prosessen og lovligheten rundt tiltaket og vedtak. Gruppen skal også verdivurdere arealet for parkeringsgrunn og evt. andre arealer som planlegges tatt i bruk fra fellesareal til privat bruk og legge frem resultat med forslag til oppgjør for arealene som nye seksjoner har tilegnet seg/ønsker bruksrett til.

## Sak 23
## Tilbakebetaling av overfakturering av fellesutgifter f.o.m 2021

Forslag fremmet av:
Ellen C Borgenheim

Beskrivelse:
Den skjevdelingen som har pågått de siste 3 år må rettes opp slik at de som har blitt fakturert for mye fellesutgifter blir tilbakebetalt. Til illustrasjon følger regneark som viser eksempel for 2021 (BILAG 1) og viser nøyaktig utregnet beløp med basis i dagens eierbrøk og de tallene som styret har informert om hva som faktisk er fakturert de enkelte seksjoner. Skjevdelingen som fremgår (gul rubrikk) er utregnet ifht den eksisterende eierbrøk og årsbudsjettet slik styret har fordelt fellesutgiften mellom alle 35 seksjoner på avvikende måte enn det som er bestemt av våre vedtekter. Tilsvarende korrigering må gjøres for hhv 2022 og 2023.

Endelige tall for tilbakebetaling skal ikke stemmes over, da denne beregningen gjøres når det er rettet opp til korrekt eierbrøk (ny teller) i sak 2. I tillegg til de beløp som skal refunderes som har blitt overfakturert vil det påløpe renter.

Styrets innstilling:
Styret har svart på forespørselen i eget informasjonsmøte med tilhørende agenda. Sameieren legger til grunn uriktige opplysninger og styret anbefaler at forslagene til vedtak ikke vedtas.

Det er feil i utregningen vedlagt bla. hadde ikke seksjon i 26 brukstillatelse i 2021 og var ikke ferdigstilt. Feilaktig utregning er også brukt for nr. 24. Styret viser videre til svar fra OBOS. Hvis det hadde vært avdekket feil av OBOS er det en selvfølge at dette rettes opp. Det er ikke tilfelle i denne saken.

Forslag til vedtak:
Feilfakturering av fellesutgifter må korrigeres så raskt som mulig. Tidligere feilfordelte fellesutgifter skal rettes opp fra 2021, 2022 og 2023. Styret får fullmakt til nødvendige tiltak for å rette opp i feil som er begått, herunder også eventuell fakturering/kreditering og innhenting av utestående avvik/differanse av innbetalte fellesutgifter med renter. Noen har betalt for mye og andre for lite.

## Sak 24
## Bergvarme, gjesteparkering og lys i kjeller

Forslag fremmet av:
Michael Schraml

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Bygga gjesteparkering (korttid). Bagrun: Det er ingen gjesteparkering for gjester runt

om i nabolaget. Vidare må styret gjøre en analyse om detta en genomførbart.

Installering solcellepaneler eller bergvarme. Bagrunn: Tilrettelegger for fremtidige løsninger bidrar til å redusere energiforbruket og kostnader i sameiet. Vidare må styret gjøre en analyse om detta en genomførbart.

Installering av nye lys i kjelleren. Bagrunn: Veldig dårlig med lysarmaturer i kjelleren, kan ikke se noe i kjelleren når solen har gått ned og at noen kan falle og skade seg på grund av detta. Vidare må styret gjøre en analyse om detta en genomførbart.

Styrets innstilling:
Styret ønsker å påpeke følgende forhold:
- Parkeringsdekning: forbudet mot parkering i gaten er gjort i forbindelse med utbygning av E18, derfor anbefaler vi først å finne ut hvor lenge dette varer da det ikke er sikkert at dette er permanent.
- Strømsparing: Styret er også positive til ulike måter å forbedre byggets utnyttelse av varme, men anbefaler at renovering av nr.24 prioriteres.
- Lys i kjeller: Når det gjelder lys i kjeller så er det ofte som følge av at en eller flere lyspærer er gått, dette er i henhold til husordensreglene noe som bygget må følge opp. Styret kan gjerne se på muligheter for bedre belysning.

Forslag til vedtak:
Saken har ikke forslag til vedtak.

---

## Sak 25
## Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Styret har ingen interne styrelederkandidater. Styret mener det er riktig med en ekstern styreleder, som er nøytral og pragmatisk i forhold til de krevende sakene styret behandler.
Honoraret til eksternstyreleder er 75 000,- kroner.

Innstilling av styreleder: Trond Crame

Innstilling av styremedlem: Anne-Lise Brattebø
Innstilling av styremedlem: Anne Frilseth

Innstilling av varamedlem: Fredrik Sommerfelt Kvaal
Innstilling av varamedlem: Vidar Engmo

Forslag til vedtak:
Innstilte kandidater velges

**Til:** Styret i Holtekilen Panorama
**Fra:** OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
**Dato:** 26. mai 2023

# NOTAT – FORDELING AV FELLESUTGIFTER
## HOLTEKILEN PANORAMA

Bakgrunn
Som følge av flere krevende saker som er innsendt fra seksjonseiere til behandling på årsmøtet, har styret forespurt OBOS Eiendomsforvaltning AS, som forretningsfører, om å lage en redegjørelse som gjelder fordeling av fellesutgifter i Holtekilen Panorama. Forretningsfører er av den oppfatning at fellesutgiftene og fordelingen av disse er utregnet i tråd med gjeldene regelverk, og vil gjennomgå sentrale og viktige aspekter knyttet til utregningen i det følgende.

Reseksjoneringstidspunktet
Reseksjoneringen ble tinglyst den 04.11.22. Mottatt brev fra Bærum kommune er datert 15.11.22. Fellesutgiftene er fordelt etter ny brøk fra 01.01.23. Dette med bakgrunn i at forretningsfører har en implementeringsperiode på ca seks uker ved endring av sameiebrøk. Det er i strid med gjeldende lovgivning å implementere ny sameiebrøk uten at reseksjoneringen er tinglyst. Da fakturaer for fellesutgifter allerede var produsert for første halvår i 2023 før nytt år, vil disse bli korrigert i løpet av kort tid. Endringene er minimale og avviker kun med få kroner for noen av de seksjonene som ikke har fått tilknyttet tilleggsareal. For de fleste seksjoner forblir fellesutgiftene uendret. Se oversikt lengre ned i notatet.

Totale fellesutgifter med økning
I 2021 og frem til juni 2022 var totale fellesutgifter per måned kr. 121.473. Fellesutgiftene økte med 15% fra 01.06.22 etter vedtak fra årsmøtet. Fra og med juni 2022 til og med desember 2022 var totale fellesutgifter per måned kr. 139.694. Fellesutgiftene økte med 18,09% fra 01.01.23 etter vedtak fra styret, og totale felleskostnader per måned fra og med januar 2023 er kr. 164.968. Da styret satte opp budsjett for 2023 var intensjonen å bruke ny sameierbrøk fra 01.01.23. Med tanke på generell prisøkning i samfunnet, herunder økte renteutgifter og utgifter til oppvarming, kunne ikke styret ta utgangspunkt i fellesutgiftene for 2022 uten å legge inn renteøkning og inflasjonstall. Det var også tenkt at økningen skulle bidra til at fellesutgiftene per seksjon forble uendret, med unntak av de som har tilleggsareal eller er nye seksjoner. Det gjøres inntil videre ingen fratrekk på oppvarming for nye arealer.

| | 2021-juni 22 | juni 22-des 22 | Etter reseksjonering |
|---|---|---|---|
| Totale fellesutgifter per måned | 121473 | 139694 | [redacted] |
| (Delt på nevner brøk) | 2482 | 2482 | |
| Felleskostnader per kvm | 48,94 | 56,28 | |

BESKYTTET

OBOS

Avtaler om kjøp av tilleggsareal

Avtaler om kjøp av tilleggsareal ble inngått i perioden fra 2014 til 2017. I henhold til avtalenes pkt 4.1 og pkt 4.6 skal de respektive seksjonseiere i utgangspunktet betale fellesutgifter fordelt etter stipulert ny brøk fra utbyggingsarbeidene var ferdigstilt. De fleste av de aktuelle seksjonseierne fikk midlertidig brukstillatelse i løpet av 2020 og 2021. Fra det tidspunktet skulle det kreves inn et beløp tilsvarende arealet med tilsvarende pris per kvadratmeter som for øvrige seksjoner etter fellesbrøk. Seksjonseiere som har kjøpt tilleggsareal har blitt fakturert for ekstra areal fra tidspunktene fra og med mottatt brukstillatelse.

**4** ***Reseksjonering og ansvar for felleskostnader***

4.1 *Melding om ferdigstillelse*

Etter at utbyggingen er fullført, skal seksjonseier uten ugrunnet opphold melde fra til styret i Sameiet om at arbeidene er ferdigstilt.

4.6 *Ansvar for felleskostnader*

Seksjonseier skal i utgangspunktet betale andel felleskostnader ihht ny og endret sameiebrøk for seksjonen etter utbyggingen med virkning fra melding ihht pkt 4.1 er innkommet eller skulle vært innkommet til styret i Sameiet. Dersom det utbygde areal ikke oppvarmes via fellesanlegget, gjøres tilsvarende fradrag i husleien.

Oversikt over sameiebrøken og fakturerte fellesutgifter før og etter seksjonering

| | | | FØR reseksjonering | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonsnr | Teller Brøk | Nevner Brøk | Teller Brøk | Nevner Brøk | Tilleggsareal | Fom januar 23 | juni 22 - des 22 | Tillegg | 2021-juni 22 | Tillegg |
| 1 | 117 | 2934 | 74 | 2482 | 43 | 6578 | 4166 | 1520 | 3623 | 1322 |
| 2 | 61 | 2934 | 61 | 2482 | | 3430 | 3451 | | 3001 | |
| 3 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 4 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 5 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 6 | 119 | 2934 | 89 | 2482 | 30 | 6691 | 5004 | 1144 | 4351 | 995 |
| 7 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 8 | 119 | 2934 | 89 | 2482 | 30 | 6691 | 5004 | 1144 | 4351 | 995 |
| 9 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 10 | 61 | 2934 | 61 | 2482 | | 3430 | 3451 | | 3001 | |
| 11 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 12 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 13 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 14 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 15 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | 58 | 4161 | 4166 | 2369 | 3623 | 2060 |
| 16 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | 58 | 5004 | 5004 | 2451 | 4351 | 2131 |
| 17 | 61 | 2934 | 61 | 2482 | | 3430 | 3451 | | 3001 | |
| 18 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 19 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 20 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 21 | 147 | 2934 | 89 | 2482 | 58 | 8265 | 5004 | 2369 | 4351 | 2060 |
| 22 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | 58 | 4161 | 4166 | 2451 | 3623 | 2131 |
| 23 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 24 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 25 | 61 | 2934 | 61 | 2482 | | 3430 | 3451 | | 3001 | |
| 26 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 27 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 28 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 29 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | 117 | 5004 | 5004 | 4902 | 4351 | 4263 |
| 30 | 74 | 2934 | 74 | 2482 | | 4161 | 4166 | | 3623 | |
| 31 | 89 | 2934 | 89 | 2482 | | 5004 | 5004 | | 4351 | |
| 32 | 58 | 2934 | | | | 3261 | 0 | | | |
| 33 | 58 | 2934 | | | | 3261 | 0 | | | |
| 34 | 58 | 2934 | | | | 3261 | 0 | | | |
| 35 | 117 | 2934 | | | | 6578 | 0 | | | |

BESKYTTET

Fratrekk for felles oppvarming

Det er etter råd fra forretningsfører stipulert et fratrekk på 30% for oppvarming fra og med tilleggsfakturering ble iverksatt ved mottatt brukstillatelse for de enkelte seksjonene som har kjøpt tilleggsareal. Imidlertid har sameiets faktiske utgifter for oppvarming oversteget 30% de siste årene. Bakgrunnen for at seksjonene som har kjøpt tilleggsareal ikke skal betale for oppvarming er at de ikke er koblet til sameiets sentralfyr, og følgelig ikke har noe forbruk. Det har blitt hevdet at dette er en endring av kostnadsfordelingen i sameiet som krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Dette er etter forretningsføreres oppfatning ikke riktig. Det er i eierseksjonsloven § 29 man finner lovens bestemmelse om kostnadsfordeling: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det er refereres det også til i sameiets vedtekter. Frem til reseksjonering, har oppvarmingskostnadene i sameiet vært fordelt etter sameiebrøken, altså i tråd med lovens hovedregel. Etableringen av boliger på loftet representerer noe nytt, og det faktum at disse ikke har et varmeforbruk, utgjør en særlig grunn til å fordele varmekostnadene etter nytte eller forbruk. De nye seksjonene har verken noen nytte av varmeanlegget eller noe forbruk.

I praksis innebærer dette at kostnadselementet oppvarming må fordeles etter et annet prinsipp enn etter sameiebrøken. Det mest korrekte hadde antakelig vært å montere målere på radiatorene i seksjonene i sameiet, slik at alle seksjonseierne betaler etter målt forbruk. Men frem til det eventuelt besluttes å etablere slik individuell måling, vil det naturlige være å fordele oppvarmingskostnadene blant de seksjonene som har et varmeforbruk, og slik at disse seksjonenes innbyrdes areal legges til grunn for fordelingen.

Ovennevnte tankegang er også gjenspeilet i avtalene om kjøp av loftsareal pkt 4.6, som ble inngått mellom sameiet og kjøperne av loftsarealene. Sameiet må anses å være bundet av disse avtalene, og forutsetningene kan ikke endres nå, mange år etter avtaleinngåelsen. Noe av det som også begrunner en slik løsning er at dersom loftsseksjonene skulle betale for oppvarmingskostnadene, måtte varmeanlegget utvides til å omfatte loftene. Da måtte sameiet i så fall bekoste ny infrastruktur, rørføringer, radiatorer etc. til de nye seksjonene.

Gammel praksis kontra ny praksis for seksjonering

Opprinnelig seksjonering ble tinglyst i 1983 med 31 seksjoner. Alle seksjoner ble tinglyst med eierbrøk. Tellerne i eierbrøkene baserer seg på seksjonenes utmålte areal, tillagt et påslag for fellesareal i sameiet jf. tidligere praksis for seksjonering. Det er ofte svært vanskelig eller umulig å finne ut hvordan eierbrøken opprinnelig er beregnet når det ikke fremkommer av fordelingslisten i seksjonering eller er beskrevet i vedtektene. I fordelingslisten er det mest sannsynlig oppgitt bruttoareal (BTA), men i dag bruker man normalt BRA(s) som er gjeldende praksis. Om det er lagt til andel fellesareal, bod e.l. utover leilighetens areal ved opprinnelig seksjonering, skal det etter forretningsførers vurdering ikke legges til slikt areal på nytt nå i forbindelse nye og reseksjonerte seksjoner. Da skulle man i så fall redusert brøkene for alle seksjoner for redusert andel fellesareal, men det blir en veldig teoretisk og vanskelig oppgave som man heller ikke kan dokumentere at blir korrekt da det nesten er umulig å finne ut helt konkret hvordan eierbrøken opprinnelig er beregnet. Det vil også kreve samtykke fra samtlige seksjonseiere og panthavere, og da ville reseksjoneringen blitt svært krevende. Forretningsfører foreslo derfor at brøkene endres i forhold til faktisk BRA som er det vanlige i henhold til dagens praksis. Det bør inngås avtaler om et eventuelt påslag som gjelder fellesareal for de nye seksjonene, da dette ikke er inkludert nåværende praksis for seksjonering. Etter råd fra forretningsfører i januar 2023 har styret foreslått å lage en slik avtale som egen sak i innkallingen til det første årsmøtet som ble avlyst. Det var tiltenkt at en slik avtale også skal regulere fratrekk av fyringsutgifter.

BESKYTTET

**Bruttoareal (BTA)** er en betegnelse for det totale arealet av boligen din. Dette vil alltid vær e det største tallet. BTA måles på utsiden av ytterveggene av boligen. Mot naboer eller fellesareal vil BTA måles til midt i veggen. BTA er viktig å merke seg i forbindelse med nybygg- eller påbyggprosjekter.

**Bruksareal (BRA)** er det viktigste begrepet å forstå seg på. Det er en betegnelse på boligens totale innvendige areal og deles inn i P-rom og S-rom. BRA måles fra innsiden av omsluttende vegger. BRA inkluderer alle innredningsenheter, altså vil ikke det å rive en vegg eller fjerne deler av kjøkkeninnredningen gi deg større areal. Innglassede balkonger regnes med i BRA som S-ROM. Åpne balkonger, terrasser og lignende regnes ikke med.

BESKYTTET

**Vedlegg til sak - Sameiets økonomi / rehabilitering / utbygging av loftene.**
**(For å tydeliggjøre er deler av teksten understreket og markert i rødt).**

Gjennomgang av oppussing og loftsutbygging Michelets vei nr. 26-30.
I loftskontraktene for salg av loftsarealene står det følgende under punkt ***6. Kostnads og vedlikeholdsansvar***: Seksjonseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at sameiet ikke påføres noen utgifter.

Oppsummert fra tidligere årsmøter, til informasjon:

Årsmøtet 03.05.18: Planlagt vedlikehold:
-Bytte av oljefyr 2018. Balkonger
- Utbedring malingsflass og puss.

Innkalling årsmøte 06.05.19:
- Punkt C: Sanering av luftekanaler: Som følge av rehabilitering/bytte av tak i nr. 28 og 30 vil også luftekanalene bli byttet. I noen tilfeller vil det også være nødvendig å etablere nye kanaler. Dette vil medføre inngrep på bad og enkelte rom.
- Punkt D: Valg av finansiering for fasadeoppussing, isolering og oppgraderinger av uteområder 2019- 2021. Det er besluttet at fasadene skal rehabiliteres i perioden 2019-2021. Det er gjort nøye undersøkelser av ulike alternativer med tanke på økonomi, langsiktig resultat og bygningenes nåværende tilstand. Det er ikke et alternativ å utsette vedlikeholdet ytterligere da det nå er 9 år siden fasaden ble rehabilitert. Anbud er innhentet fra 3 ulike aktører og murermester/rådgiver har bistått i arbeidet med å finne den beste løsningen. Styret har besluttet å gjennomføre følgende:
- Etterisolering av bygg
- Ny fasade med murpussystem
- Utbedring av veranda maling
- Oppgradering av inngangspartiet
- Utskiftning av dører og vinduer i kjeller
- Utskiftning av luftekanaler
- Utbedring av uteområder og planering (etablering av plass for søppeldunker, utbedring av trapper og plenområder) Arbeidet starter allerede i mai 2019 for 28 og 30. Påfølgende år 2020 evt. 2021 planlegges det at 24 og 26 rehabiliteres. Det er allerede satt av midler i budsjettet for 2019 til formålet og sameiet har ca. 2.2 millioner i egenkapital (se budsjett) til å dekke første del av oppussingen som gjennomføres i 2019. Oppussingen i 2020 kan enten dekkes via innskudd eller via låneopptak. Alternativene er oppført under forslag til vedtak. Ytterligere informasjon og detaljer vil bli delt på sameiermøtet.

  Forslag til vedtak:
  Alternativ 1: Sameiet vedtar at oppusningen skal finansieres med innskudd fra hver enkelt sameier (etter brøk) på inntil 75 000,-. Innbetalingen gjennomføres kvartal 1. 2020.
  Alternativ 2: Sameiet vedtar at oppusningen skal finansieres med et låneopptak som betjenes gjennom en økt husleie.

  Votering: Fem (5) stemte for innskudd (alternativ 1). Ni (9) stemte for nytt låneopptak.
  Vedtak: Vedtatt at oppusningen skal finansieres med et låneopptak (alternativ 2).

Protokoll fra generalforsamling 06.05.19:
Punkt D: Valg av finansiering for fasadeoppussing 2019-2021. Styret presenterte planer og fremdriftsplan for oppussing av fasader. Anslag prisestimat er 1,2 mill nok pr. blokk.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2019:

Sak 2:

Finansiering oppussing: Saksfremstilling på generalforsamlingen i 5.mai 2019 ble det vedtatt at planlagt fasadeoppussing, oppgradering av gang/uteområder og isolering skal gjøres gjennom et låneopptak. Etter oppussing av blokk nr. 28 og første del av nr. 30 har omfanget av oppussingen blitt endret til å måtte inkludere en mer omfattende asbest sanering og soilrør bytte. En tilstandsvurdering fra oktober 2000 utført av Obos prosjekt anbefaler at sameiet bytter soilrør innen 5 til 7 år. Det er nå 19 år siden og styret har derfor besluttet etter anbefaling fra fagmann at dette gjøres samtidig som luftekanalene saneres. Dette gjøres siden disse er enkelt tilgjengelige når luftekanalene byttes. Tilstanden til enkelte av rørene var også så dårlig at bytte var helt nødvendig (se bilde). Innvendige kanaler har etter sanering også fått ekstra lydtetting og bedre brannsikring. Side 2 av 5 Ettersom omfanget av oppussingen har økt er det nødvendig å sikre ytterligere finansiering. Styret har besluttet et budsjett som gir en gjeld på totalt 8.5 millioner for å kunne gjennomføre samme rehabilitering i nr 24 og 26 i perioden 2020-2021. Sameiet har fått innvilget en låneramme på inntil 11 millioner, det er ikke planlagt å benytte hele lånerammen. De økte utgiftene til renter og avdrag vil i hovedsak dekkes av økte inntekter fra lofts arealene fra 2020, samt at sameiets gjeld deles på et større areal og antall enheter (jf. sak 3). Det vil derfor slik det ser ut nå være nødvendig med en mindre husleieøkning. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 01.01.2020. Styret vil ta en ny vurdering ved 2.halvår 2020 om det er nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnadene på 5%. Det legges ikke opp til innskudd. Styret mener sameiet med dette får et betydelig løft og et forsiktig estimat anslår at leilighetene får en verdiøkning på mellom 150-200 000,-. Styret åpner også for at hver enkelt seksjon kan innfri sin andel fellesgjeld hvis det er ønskelig jf. sak 4.

Forslag til vedtak Sameiet godkjenner økt låneramme, finansiering og endret omfang av nødvendig rehabilitering.

Fordeling hentet fra regnskap 2019 med kort beskrivelse:

| **2019 (se note 8, regnskap)** | |
|---|---|
| Krødern Elektro, Flytting av kabel | 177,346 |
| Micro Elektroservice, Led 28 | 15,128 |
| Elektroimportøren, Led lamper gang | 13,636 |
| Micro Elektroservice, Elektrisk gang 28 og 30 | 20,491 |
| Metro Rør, Felles avløp (klargjøre pumpehus) | 40,536 |
| A Beres Maling, Maling 28 og 30 | 49,200 |
| Tina Ionescu Services, Maling 28, 30 luftekanaler etc | 50,700 |
| Norproduktermiljø, Asbestsannering 28 | 148,217 |
| Norproduktermiljø, Asbestsannering 28/30 | 233,143 |
| F121, Asbest, soilrør, prosjekt 529 | 187,500 |
| Micro Eletroservice, Stigekabler | 22,500 |
| Micro Eletroservice, Elektrisk tavle | 29,574 |
| Aqua VVS, Soilrør 28 & 30 | 111,892 |
| Nord Tom Bygg AS, rehabilitering fasade (nr 28) | 2,594,244 |
| NT Bygg AS, rehabilitering fasade 529 (nr 30 første del) | 884,075 |
| Sum 2019 | **4,578,182** |

Fordeling hentet fra regnskap 2020 med kort beskrivelse:

| **2020** | |
|---|---|
| Firing Thorsen - Utvendig (500m2 avrettet, jord, 245m2 asfalt, støpte trapper, granittmur) | 326,493 |
| Firing Thorsen - Ferdigplen (1638m2) | 245,700 |
| Firing Thorsen - Adkomst gangbru | 37,184 |
| Sandvika elektro downlight gang 26,28,30 | 39,780 |
| Krøderen Elekro antenne anlegg | 10,463 |
| Testa Connect, veggskap inne, kabel-tv 26, 28,30 | 53,726 |
| Smart Rekkverk, Baldakin 3 stk | 37,414 |
| Norsk Brannvern, Brannalarm 26,28,30 | 431,816 |
| Maxbo - Natre vinduer 26 (7stk) | 54,165 |
| Asbest sanering | 80,103 |
| Metro - Nye stigeledninger vann og avløp 26 | 188,688 |
| Aqua VVS - Nye stigelednigner avløp 30 | 59,275 |
| Brødrene Skog - Soilrør 30 | 8,875 |
| NT Bygg AS, rehabilitering fasade 529 (andre del 30 og 26) | 3,659,168 |
| **Sum 2020** | **5,232,850** |

Fordeling hentet fra regnskap 2021 med kort beskrivelse:

| **2021** | |
|---|---|
| NT Bygg Søppelstativ | 125,528 |
| NT Bygg, Rekkverk materialer | 85,061 |
| NT Bygg, Rekkverk arbeid, Baldakin | 91,874 |
| Metro Rør, Stigeledninger vann | 40,615 |
| NT Bygg Fasade 26 | 34,699 |
| NT Bygg, Fasade 26 | 25,544 |
| **Sum 2021** | **403,321** |

Fordeling hentet fra regnskap 2022 med kort beskrivelse:

| **2022** | |
|---|---|
| Byggern, Trapper materialer Mapei, Mørtel, div | 50,445 |
| Nt Bygg, Trapper ute og Innvendig gang arbeid | 178,125 |
| Metro Rør, Soilrør 24 | 80,263 |
| Firing Thorsen - Utvendig bark,fiberduk | 36,456 |
| Firing Thorsen -Bortkjøring pumpehus | 14,000 |
| Firing Thorsen - Arrondering, plantehull, vekstjord | 35,683 |
| **Sum 2022** | **394,972** |

**Summering:**

| | |
|---|---|
| Diverse uteområder, soilrør, asbest, trapper, gang, brannsikring | 3,411,595 |
| Totalt arbeid fasade og luftekanaler: 26, 28, 30 | 7,197,730 |
| Totalsum 2019-2022 | 10,609,325 |

| **Fasadeprosjekt 529 - Oversikt pr. bygg estimert fra hovedprosjekt** | |
|---|---|
| Luftekanaler innvendig | 150,000 |
| Isolasjon paroc | 105,000 |
| Vannbrett | 65,000 |
| Stendere | 100,000 |
| Festematriell | 30,000 |
| Aquapanel outdoor | 225,000 |
| Weber puss system | 325,000 |
| Tyvex | 25,000 |
| Verandaer | 180,000 |
| Stilas | 125,000 |
| Diverse | 120,000 |
| Arbeid fasade timer (525,- pr time) | 950,000 |
| Sum | 2,400,000 |

**Gjeldssoversikt sameiet**

| | |
|---|---|
| Gjeld 2018 (før oppussing) | 2,052,000 |
| Gjeld 2019 | 5,377,019 |
| Gjeld 2020 | 10,773,230 |
| Gjeld 2021 | 10,528,873 |
| Gjeld 2022 | 10,886,249 |
| Gjeld 2023 | 10,509,246 |
| | |
| Økning gjeld pga. prosjekt | 8,476,873 |

*TAKSTMENN fra TEK-Norge AS*
***Thomas B Vogt***
Gammle Drammens vei 40 0259 Oslo
Tlf: 90524720
e-post: thomas@tek-norge.no
www.tek-norge.no

MEDLEM AV NORSK TAKST

# VERDIVURDERING

Over del av kjeller i
Michelets vei 28
1366 LYSAKER

Gårdsnr: 14 Bruksnr: 539
OSLO KOMMUNE

**Verditaksering**
**av fast eiendom**

**Skadetaksering**
**av bygninger**

**Tilstandsrapport**
**av bygninger**

**Byggteknisk**
**Konsulent, rehab.**

Miljøfyrtårn®

NORGES TAKSERINGSFORBUND

NVE

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

*TAKSTMENN fra TEK-Norge AS*
*Thomas B Vogt*
Gammle Drammens vei 40 0259 Oslo
Tlf: 90524720
e-post: thomas@tek-norge.no
www.tek-norge.no

MEDLEM AV NORSK TAKST

## Generelt:

På oppdrag for Sara Mehari har jeg foretatt en verdivurdering del av kjeller i Michelets vei 28 1366 LYSAKER

Oppdragsgiver ønsker å se på muligheten til å kjøpe og innlemme del av vaskekjeller til sin bolig. Arealene kan selges og kan utvikles til boligformål, og innlemmet i allerede eksisterende boliger. Ikke mulig for egen boenhet.

Oppdraget er begrenset til å gi en:

Verdi og lånetakst med arealoppmåling.
Angitt areal er oppgitt av oppdragsgiver, og er del av hele vaskekjelleren.

Det er opplyst at arealene skal erverves og utvikles til boligenheter og tilegnes eksiterende bolig.

## Forutsetninger:

Dokumentet er bygget opp på basis av NTF`s instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt igjennom takstmannens egne rutiner.

Arealet kurants er sett ut ifra hvor arealeffektivt kjellerne er.

Kjellere i Michelets vei 28 å anses som ett kurant kjeller som kan innlemmes til sideliggende boenhet. Del av kjeller kan innlemmes til eksisterende boenhet, og vil ha rømning via denne.

Arealet er målt ut med laser. Det er ikke tatt hensyns til svai og synk i takkonstruksjon, som kan forårsake noe avvik som kan være +- 5 %. til ferdig areal.

Det er ansatt BRA med likt areal, med fradrag for påforede vegger.

Fradrag iftb. med markedstilpassing ved salg av kjelleren solgt internt, er gjort da det ikke er noe aktivt marked for kjeller til egen bolig.

Taksten er normalt gyldig i 6 mnd. etter signatur.

## Framlagt dokumentasjon:

Saksinnsyn| plan -og bygg 16.05.2023

Verditaksering av boliger Tilstandsrapport for bygninger
Verditaksering av næringseiendommer - Prosjektutvikling - Skadetaksering av bygninger

MEDLEM AV
NORSK TAKS

## Konklusjon:

Medlem av
Norsk takst

Adkomst til vaskerommet går via felles gang og inn i kjelleren. Rommet er i dag i bruk som vaskerom med tørk. Det er 2 vinduer med 1430x470 mål. Normale settinger i konstruksjonen, normal alder og konstruksjon. Det løper en del rør i den ene delen av rommet, og det er plassert ett fordelerskap med antatt strøm til fellesarealer.

Del av vaskekjelleren er avmålt som er anvist av oppdragsgiver er oppmålt 14 kvm, og vil omhandle delen av arealet uten vesentlig fellesfunksjoner som vaskekjeller, strømskap eller rør. Se vedlagt skisse.

Kjelleren er i normal god stand. Det var ingen synlige skader, eller unormalslitasje på overflater annet enn det som er å forvente på en kjeller fra dette året. Ingen åpenbare fuktproblemer da kjeller ligger i all hovedsak over terreng.

Kjelleren er inndelt med boder og vaskerom.

Boligbyggerlaget består av til sammen 35 boenheter fordelte på 3 etasjer.

Takhøyde kjeller: ca.2.30 m

Dages strenge bygningskrav (TEK17), med krav til isolasjon, universell utforming mm er en stor utfordring i dages nybygger marked. Krav til uavhengig kontroll av brannprosjektering og sikringstiltak av hele prosjektet. Disse aspekter er med på å justere prisene på de aktuelle arealene.

Markedsverdi er satt skjønnsmessig med bakgrunn i priser på sammenliknbar eiendom som er omsatt i området den siste tiden og de aspektene som er nevnt over. Og det man kan forvente seg for en ferdig boligenhet.

Arealet, anses som ukurant objekt på det åpne markedet, da det arealet ikke er egent som egen boenhet. Kjelleren ligger i ett attraktivt område med godt potensiale, og vil ha en vesentlig verdi for underliggende boliger som kan tilegne sin egen boligenhet arealet.

Arealene er i dag ikke seksjonert, og det foreligger ikke rammetillatelser på kjelleren.
Skal arealet benyttes til bolig, må det bruksendres og reseksjoners til boligen som grenser mot arealet.

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi på kjeller** | **125 000,-** |
| Lånetakst (Bankes risikovurdering) | 97 000,- |

## Bebyggelse:

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller. Hovedsakelig i betong.

## Areal:

Arealet er oppmålt med laser på 2 forskjellige måter for å komme frem til rett areal.
Oppmålt areal iht. NS 3940 med fratrekk for skråvegger, trapperom og større piper og sjakter

| | |
|---|---|
| **BRA vaskerom:** | **30 m²** |
| **BRA del av vaskerom** | **14 m²** |

## Inndata

Kjeller byggekost i dag

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Som om kjelleren skulle |
| | kr 6 700,00 | kr | 93 800,00 | vært nytt. |
| | 40 % | kr | 37 520,00 | Fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet, etc |
| | kr 7 500,00 | kr | 117 915,00 | Tomte belasting |
| | | kr | 174 195,00 | |

Ny bolig/ salg

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | kr 47 000,00 | kr | 658 000,00 | Ny bolig |
| | kr 7 500,00 | kr | 117 915,00 | Ingen tomte belasting |
| | 0 % | kr | - | Fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet, etc |
| | | kr | 775 915,00 | |
| | | kr | 840 000,00 | |
| Verdi loft eks, prosj | | kr | 64 085,00 | |

## Dokumentkontroll:

Gnr, bnr, byggeår, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S.
Opplysninger fra rekvirent.

## Eiendomsdata:

*Hjemmel:*

*Boligsameiet Micheletsvei 25/27*
*Byggår: 1961*
*Eier tomter*
*Areal: 9526 m²*
*Matrikkel: 3024/ 14/552*

*Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.*

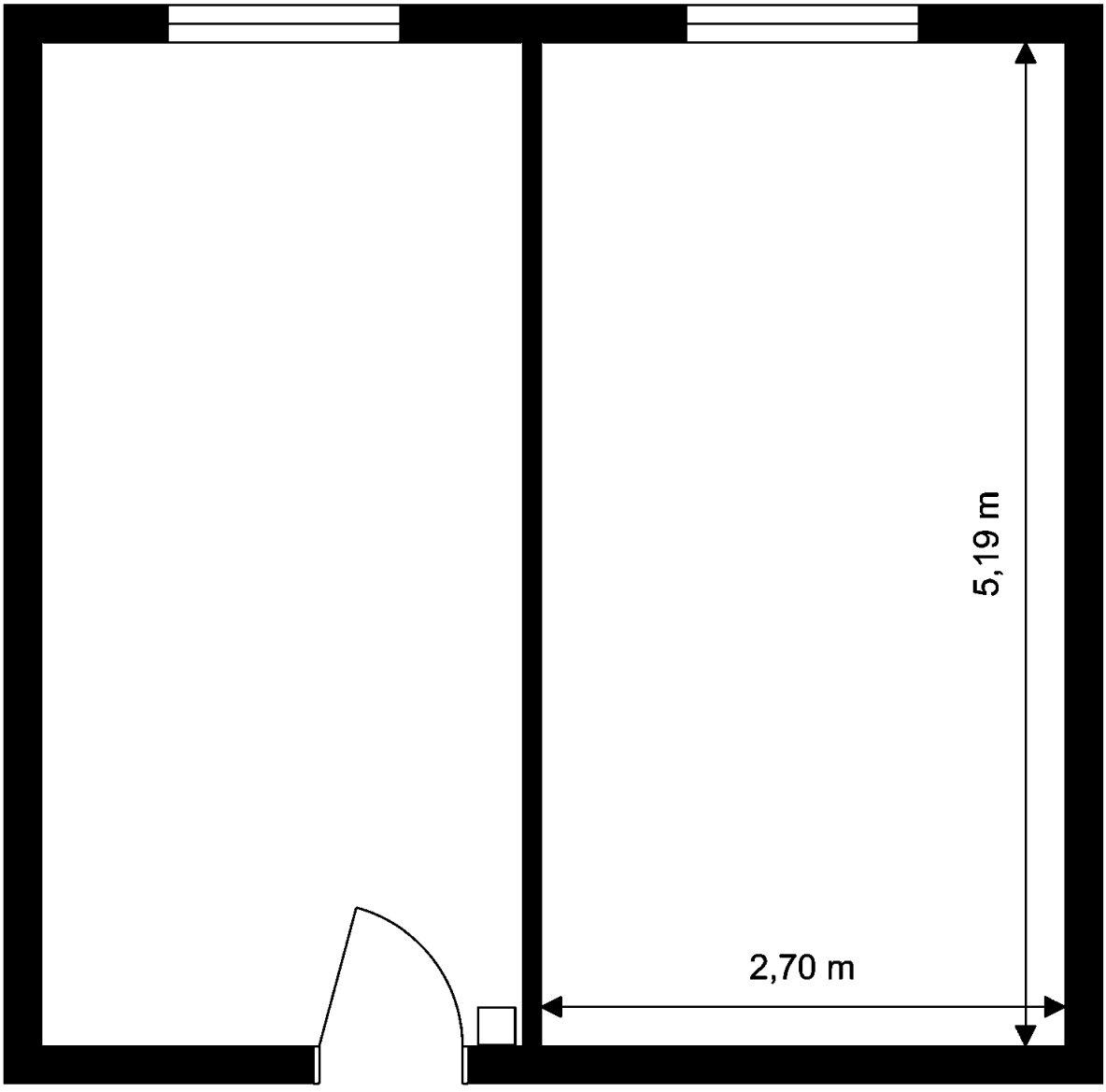
Oslo 18.05.2023

Thomas B Vogt
Takstmann MNTF

TEK :NORGE

# Michelets vei 28 1366 LYSAKER

## Kjeller




Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

# VEDTAKSHISTORIKK

## Sameiet Holtekilen Panorama

Dette vedlegget lister opp relevante vedtak for alle saker som legges frem og skal behandles på årsmøtet. Det sittende Styret har forholdt seg til disse vedtakene under sin utøvelse av styregjerningen.

| Dato | Møte | Tekst/Vedtak | Styresammensetning |
|---|---|---|---|
| 2007-04-27 | Årsmøte | ***5.4 Salg av loftsareal***<br><br>*Styrets innstilling:*<br><br>*Sameiet har ikke økonomi til å starte fasaderehabilitering dette året. Salg av garasjetomten er en lang prosess som også har flere usikkerhetsmomenter tilknyttet seg. Styret mener derfor et salg av loftene til sameierne (tilstøtende) er en god løsning for å få nødvendig kapital for å kunne starte fasaderehabilitering snarest mulig. Forutsetningen for et salg er at aktuelle seksjonseiere betaler omkostningen ved et salg. Kjøper må selv besørge nødvendige kommunale godkjenninger.*<br><br>*Styret får fullmakt til å godkjenne utbyggingsprosessen med blant annet hensyn til areal, pris, tegninger, tekniske løsninger, byggeperiode og andre nødvendige og relevante forhold samt inngåelse av kontrakt for salg av loft og avtale om utbygning.*<br><br>**Sameiemøte 2007 til Holtekilskrenten Boligsameie vedtok med mer enn 2/3 flertall å selge loftsareal tilknyttet endeleilighetene i 3. etg. i respektive boligblokker.** | NA |
| 2008 | Årsmøte | **I Sameiemøte 2008 var saken til ytterligere behandling, med følgende vedtak med mer enn 2/3 flertall:** ***Sameiet stiller seg bak styret og ønsker at salget skal gjennomføres som planlagt.*** | NA |
| 2015-04-22 | Årsmøte | **Salg av krypkjeller/fellesareal på 32 kvm i Micheletsvei 24 til seksjon 1**<br><br>Kort saksfremstilling:<br>Styret har fått inn sak til behandling hvor seksjonseier Knutsen Ingelsrud og Thorbjørnsønn Alfsen (seksjon 1) ønsker å kjøpe arealet under leiligheten. Eier ønsker å utvide dagens leilighet.<br><br>Styrets innstilling:<br>Styret ber om godkjennelse til gjennomføring av salg av 32 kvm krypkjeller under seksjonsnummer 1 i Michelets vei 24, med påfølgende reseksjonering. Det er innhentet takst på arealet, og det kan forventes at sameiet vil få kr 99 200,- for arealet. Etter utbygging må det foretas en reseksjonering av sameiet, slik at størrelsen på den nye leiligheten gjenspeiles i eierbrøken. | SL: Andre Walle<br>SM: Monica Schilvold<br>SM: Wiggo Sandberg |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Styrets forslag til vedtak (krever 2/3 flertall):<br>Sameiet gir styret godkjennelse til salg av 32 kvm krypkjeller for innlemming i eksisterende leilighet, med påfølgende reseksjonering av sameiet. Forutsetningen for et salg er at utbygger/seksjonseier tar alle kostnader i forbindelse med utbyggingen og besørger reseksjonering, eventuelt nødvendig byggemelding og brannsikring i henhold til gjeldende forskrifter for egen regning. Adkomst til leilighet kan ikke endres.<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2019-05-06 | Årsmøte | SAK C:<br>Sanering av luftekanaler Som følge av rehabilitering/bytte av tak i nr. 28 og 30 vil også luftekanalene bli byttet. Disse er av asbest og av hensyn til inneklima har styret besluttet at de skal byttes. I noen tilfeller vil det også være nødvendig å etablere nye kanaler. Dette vil medføre inngrep på bad og enkelte rom. Ytterligere informasjon følger når omfanget er kartlagt.<br><br>**Forslag til vedtak: Dette er kun en orienteringssak.** | SL: Eirik Kristensen<br>SM: Marianne Prahl Larsen<br>SM: Wiggo Sandberg<br>SM: Monica Schilvold<br>VM: Anne-Lise Brattebø<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal |
| 2019-05-06 | Årsmøte | SAK D:<br>**Valg av finansiering for fasadeoppussing, isolering og oppgraderinger av uteområder 2019-2021.**<br><br>Det er besluttet at fasadene skal rehabiliteres i perioden 2019-2021. Det er gjort nøye undersøkelser av ulike alternativer med tanke på økonomi, langsiktig resultat og bygningenes nåværende tilstand. Det er ikke et alternativ å utsette vedlikeholdet ytterligere da det nå er 9 år siden fasaden ble rehabilitert. Anbud er innhentet fra 3 ulike aktører og Murermester/rådgiver har bistått i arbeidet med å finne den beste løsningen.<br><br>Styret har besluttet å gjennomføre følgende:<br>- Etterisolering av bygg - Ny fasade med murpussystem<br>- Utbedring av veranda maling<br>- Oppgradering av inngangspartiet<br>- Utskiftning av dører og vinduer i kjeller<br>- Utskiftning av luftekanaler | SL: Eirik Kristensen<br>SM: Marianne Prahl Larsen<br>SM: Wiggo Sandberg<br>SM: Monica Schilvold<br>VM: Anne-Lise Brattebø<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | - Utbedring av uteområder og planering (etablering av plass for søppeldunker, utbedring av trapper og plenområder)<br><br>Arbeidet starter allerede i mai 2019 for 28 og 30. Påfølgende år 2020 evt. 2021 planlegges det at 24 og 26 rehabiliteres. Det er allerede satt av midler i budsjettet for 2019 til formålet og sameiet har ca. 2.2 millioner i egenkapital (se budsjett) til å dekke første del av oppussingen som gjennomføres i 2019. Oppussingen i 2020 kan enten dekkes via innskudd eller via låneopptak. Alternativene er oppført under forslag til vedtak. Ytterligere informasjon og detaljer vil bli delt på sameiermøtet.<br><br>**Forslag til vedtak:**<br>**Alternativ 1**: Sameiet vedtar at oppusningen skal finansieres med innskudd fra hver enkelt sameier (etter brøk) på inntil 75 000,-. Innbetalingen gjennomføres kvartal 1. 2020.<br>**Alternativ 2**: Sameiet vedtar at oppusningen skal finansieres med et låneopptak som betjenes gjennom en økt husleie.<br><br>**Votering**: Fem (5) stemte for innskudd (alternativ 1). Ni (9) stemte for nytt låneopptak.<br><br>**Vedtak**: Vedtatt at oppusningen skal finansieres med et låneopptak (alternativ 2). | |
| 2019-11-26 | Årsmøte (EX) | **Finansiering oppussing**<br><br>Saksfremstilling<br>På generalforsamlingen i 5.mai 2019 ble det vedtatt at planlagt fasadeoppussing, oppgradering av gang/uteområder og isolering skal gjøres gjennom et låneopptak. Etter oppussing av blokk nr. 28 og første del av nr.30 har omfanget av oppussingen blitt endret til å måtte inkludere en mer omfattende asbest sanering og soilrør bytte.<br><br>En tilstandsvurdering fra oktober 2000 utført av Obos prosjekt anbefaler at sameiet bytter soilrør innen 5 til 7 år. Det er nå 19 år siden og styret har derfor besluttet etter anbefaling fra fagmann at dette gjøres samtidig som luftekanalene saneres. Dette gjøres siden disse er enkelt tilgjengelige når luftekanalene byttes. Tilstanden til enkelte av rørene var også så dårlig at bytte var helt nødvendig (se bilde). | SL: Eirik Kristensen<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Marianne Prahl Larsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Luftekanaler asbest:** **Soilrør byttet i nr. 30** **Etter sanering og bytte av soilrør:** <br><br>Ettersom omfanget av oppussingen har økt er det nødvendig å sikre ytterligere finansiering. Styret har besluttet et budsjett som gir en gjeld på totalt 8.5 millioner for å kunne gjennomføre samme rehabilitering i nr 24 og 26 i perioden 2020-2021. Sameiet har fått innvilget en låneramme på inntil 11 millioner, det er ikke planlagt å benytte hele lånerammen.<br><br>De økte utgiftene til renter og avdrag vil i hovedsak dekkes av økte inntekter fra lofts arealene fra 2020, samt at sameiets gjeld deles på et større areal og antall enheter (jf. sak 3).<br><br>Det vil derfor slik det ser ut nå være nødvendig med en mindre husleieøkning. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 01.01.2020. Styret vil ta en ny vurdering ved 2.halvår 2020 om det er nødvendig med en ytterligere økning av felleskostnadene på 5%. Det legges ikke opp til innskudd.<br><br>Styret mener sameiet med dette får et betydelig løft og et forsiktig estimat anslår at leilighetene får en verdiøkning på mellom 150-200 000,-. Styret åpner også for at hver enkelt seksjon kan innfri sin andel fellesgjeld hvis det er ønskelig jf. sak 4. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Forslag til vedtak** Sameiet godkjenner økt låneramme, finansiering og endret omfang av nødvendig rehabilitering.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>Saksfremstilling:<br>På årsmøte i 5.mai 2019 ble det vedtatt at planlagt fasadeoppussing, oppgradering av gang/uteområder og isolering skal gjøres gjennom et låneopptak. Etter oppussing av blokk nr. 28 og første del av nr.30 har omfanget av oppussingen blitt endret til å måtte inkludere en mer omfattende asbest sanering og soilrør bytte.<br><br>For fullstendig saksfremstilling se innkallingen<br><br>Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner økt låneramme, finansiering og endret omfang av nødvendig rehabilitering. Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2019-11-26 | Årsmøte (EX) | **Reseksjonering**<br><br>Saksfremstilling<br>I forbindelse med at lofts arealene i Michelets vei nr. 24, 26, 28 og 30 bygges ut til boarealer, kreves det reseksjonering av sameiet. Dette følger både av eierseksjonsloven og avtalene om kjøp av lofts arealer. Reseksjoneringen vil innebære at de aktuelle seksjonenes teller i sameierbrøken blir større, og at seksjonene dermed vil bære en høyere andel av sameiets kostnader, inntekter og gjeld.<br><br>I minst én av de ovennevnte loftene ligger det til rette for at lofts arealet blir gjort til en egen seksjon. Eierseksjonsloven åpner i § 20 for utvidelse av antall seksjoner i sameiet:<br><br>§ 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. | SL: Eirik Kristensen<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Marianne Prahl Larsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal |

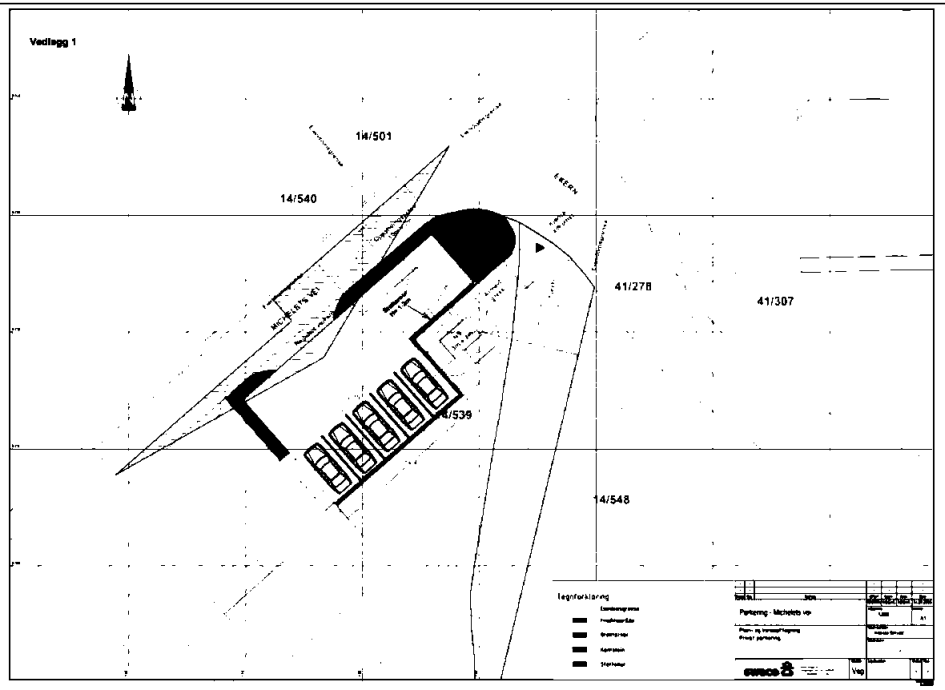
| | | |
|---|---|---|
| | Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.<br><br>Av lovens § 49 andre ledd bokstav d) fremgår det at det kreves 2/3 flertall i disse tilfellene.<br><br>Forslag til vedtak<br>Sameiet godkjenner at lofts areal som er utviklet som fullverdige boenheter etter gjeldende lover og krav kan etableres som egne seksjoner. Det tillates også at lofts areal kan også innlemmes i en eksisterende seksjon. Godkjenning fra Bærum Kommune v/ plan- og bygg er en forutsetning. Søker må dekke kostnadene til reseksjonering. De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet. I forbindelse med reseksjoneringen får ny seksjon en teller i sameierbrøken, og dermed økes også eierbrøkens nevner.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>Saksfremstilling:<br>I forbindelse med at lofts arealene i Michelets vei nr. 24, 26, 28 og 30 bygges ut til boarealer, kreves det reseksjonering av sameiet. Dette følger både av eierseksjonsloven og avtalene om kjøp av lofts arealer. Reseksjoneringen vil innebære at de aktuelle seksjonenes teller i sameierbrøken blir større, og at seksjonene dermed vil bære en høyere andel av sameiets kostnader, inntekter og gjeld.<br><br>For fullstendig saksfremstilling se innkallingen<br><br>Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner at lofts areal som er utviklet som fullverdige boenheter etter gjeldende lover og krav kan etableres som egne seksjoner. Det tillates også at lofts areal kan også innlemmes i en eksisterende seksjon. Godkjenning fra Bærum Kommune v/ plan- og bygg er en forutsetning. Søker må dekke kostnadene til reseksjonering. De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet. I forbindelse med reseksjoneringen får ny seksjon en teller i sameierbrøken, og dermed økes også eierbrøkens nevner. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer**<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2019-11-26 | Årsmøte (EX) | **Inngåelse av administrasjonsavtale med OBOS** Eiendomsforvaltning<br><br><u>Saksfremstilling</u><br>Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet<br><br><u>Avtaleforholdene:</u><br>Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.<br><br>De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.<br><br><u>Avtalens viktigste betingelser:</u><br>• Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.<br>• Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres<br>• Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen<br>• Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen<br>• Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale<br>• Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente<br><br><u>Kostnader</u><br>Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 7 380- inkl mva og maksimum kr 23 575,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da | SL: Eirik Kristensen<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Marianne Prahl Larsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal |

| | | |
|---|---|---|
| | administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 737,50,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.<br><br>Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall):<br>Sameiet vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.<br><br>Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:<br><br>*"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 misligh old. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".*<br><br>Vedlagt følger tilbud på administrasjonsavtale.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>Saksfremstilling:<br>Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet<br><br>For fullstendig saksfremstilling se innkallingen<br><br>Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:<br><br>*"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".*<br><br>**Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer**<br>**1 stemme i mot**<br>**15 stemmer for**<br>**Vedtak: Vedtatt med en 1 stemme i mot** | |
| 2020-10-14 | Årsmøte (EX) | **Seksjonering og endringer i kostnadsfordeling fellesutgifter**<br><br><u>Saksfremstilling</u><br>I henhold til sak 3 på ekstraordinært årsmøte november 2019 ble det godkjent reseksjonering av nye lofts areal. Innen utgangen av 2020 vil etter planen 8 av 9 loft være ferdig utbygget og sameiet gjennomfører etter planen en reseksjonering. Dette gjør at sameiets gjeld vil bli fordelt på ytterligere seksjoner og andelen fellesgjeld vil reduseres for de som ikke har loft. Styret ønsker å gå nærmere inn på hvordan dette gjennomføres.<br><br><u>Forslag til vedtak</u><br>Dette er kun en orienteringssak.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br><u>Saksfremstilling</u> | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | I henhold til sak 3 på ekstraordinært årsmøte november 2019 ble det godkjent reseksjonering av nye lofts areal. Innen utgangen av 2020 vil etter planen 8 av 9 loft være ferdig utbygget og sameiet gjennomfører etter planen en reseksjonering. Dette gjør at sameiets gjeld vil bli fordelt på ytterligere seksjoner og andelen fellesgjeld vil reduseres for de som ikke har loft. Styret ønsker å gå nærmere inn på hvordan dette gjennomføres.<br><br>Forslag til vedtak<br>Dette er kun en orienteringssak.<br><br>**Vedtak: Tatt til orientering.** | |
| 2020-10-14 | Årsmøte (EX) | **Reseksjonering og parkering**<br><br>**Saksfremstilling**<br>I forbindelse med at enkelte av lofts arealene bygges ut til nye seksjoner har Bærum Kommune kommet med krav om at parkeringsdekningen i sameiet økes da den ikke tilfredsstiller dagens norm. De er bekymret for at det blir økt press på gateparkeringen i området.<br><br>Det er begrenset hvor det kan etableres parkering for sameiet og derfor har styret foreslått at pumpehuset blir revet og at det kan anlegges et parkeringsområde i henhold til vedlagt skisse. Pumpehuset er allerede delvis revet og det foreslås fjernet helt og området tilpasses slik at kan brukes til parkering. Styret foreslår også at det benyttes armert gress slik at plassen fremstår helhetlig og tilpasset resten av uteområdet vårt som nå fornyes i sin helhet. Området kan også benyttes til gjesteparkering og leveranser hvis det etableres nok plasser.<br><br>**Forslag til vedtak**<br>Sameiet godkjenner at det etableres en parkerings løsning i henhold til foreslåtte skisser (se vedlegg 1) for nødvendig antall plasser til nye seksjoner i sameiet. Kostandene for etablering, opparbeidelse og søknad dekkes av seksjonene som etableres. | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |




----------FRA PROTOKOLL----------

**Reseksjonering og parkering**

Saksfremstilling

I forbindelse med at enkelte av lofts arealene bygges ut til nye seksjoner har Bærum Kommune kommet med krav om at parkeringsdekningen i sameiet økes da den ikke tilfredsstiller dagens norm. De er bekymret for at det blir økt press på gateparkeringen i området.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Det er begrenset hvor det kan etableres parkering for sameiet og derfor har styret foreslått at pumpehuset blir revet og at det kan anlegges et parkeringsområde i henhold til vedlagt skisse. Pumpehuset er allerede delvis revet og det foreslås fjernet helt og området tilpasses slik at det kan brukes til parkering. Styret foreslår også at det benyttes armert gress slik at plassen fremstår helhetlig og tilpasset resten av uteområdet vårt som nå fornyes i sin helhet. Området kan også benyttes til gjesteparkering og leveranser hvis det etableres nok plasser.<br><br>Forslag til vedtak<br>Sameiet godkjenner at det etableres en parkerings løsning i henhold til foreslåtte skisser (se vedlegg 1 i innkallingen) for nødvendig antall plasser til nye seksjoner i sameiet. Kostnadene for etablering, opparbeidelse og søknad dekkes av seksjonene som etableres.<br><br>**Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.**<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2020-10-14 | Årsmøte (EX) | **Seksjonering av kjellerareal**<br><br>Saksfremstilling<br>Kjellerareal i nr. 24 tilhørende seksjon K0101 Alfsen ønskes etablert som en egen seksjon, dette krever samtykke fra sameiet og en reseksjonering. Reseksjoneringen vil innebære at de aktuelle seksjonenes teller i sameierbrøken blir større, og at seksjonene dermed vil bære en høyere andel av sameiets kostnader, inntekter og gjeld.<br><br>Arealet i kjelleren på nr. 24 er allerede utbygget og forholdene ligger til rette for at en egen seksjon kan etableres. Eierseksjonsloven åpner i § 20 for utvidelse av antall seksjoner i sameiet:<br><br>§ 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering.<br><br>Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall. | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Av lovens § 49 andre ledd bokstav d) fremgår det at det kreves 2/3 flertall i disse tilfellene.<br><br><u>Forslag til vedtak</u><br>Sameiet godkjenner at kjellerareal tilhørende seksjon K0101 kan etableres som en egen seksjon. Areal til bod må etableres i enheten og egnet inngang må godkjennes av styret. Godkjenning fra Bærum Kommune v/ plan- og bygg er en forutsetning. Søker må dekke kostnadene til reseksjonering og bærer risikoen ved en søknad og tilhørende krav. De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet. I forbindelse med reseksjoneringen får ny seksjon en teller i sameierbrøken, og dermed økes også eierbrøkens nevner.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>**Seksjonering av kjellerareal**<br><br><u>Saksfremstilling</u><br>Kjellerareal i nr. 24 tilhørende seksjon K0101 Alfsen ønskes etablert som en egen seksjon, dette krever samtykke fra sameiet og en reseksjonering. Reseksjoneringen vil innebære at de aktuelle seksjonenes teller i sameierbrøken blir større, og at seksjonene dermed vil bære en høyere andel av sameiets kostnader, inntekter og gjeld.<br><br>Arealet i kjelleren på nr. 24 er allerede utbygget og forholdene ligger til rette for at en egen seksjon kan etableres. Eierseksjonsloven åpner i § 20 for utvidelse av antall seksjoner i sameiet:<br><br>§ 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering.<br><br>Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.<br><br>Av lovens § 49 andre ledd bokstav d) fremgår det at det kreves 2/3 flertall i disse tilfellene. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Forslag til vedtak<br>Sameiet godkjenner at kjellerareal tilhørende seksjon K0101 kan etableres som en egen seksjon. Areal til bod må etableres i enheten og egnet inngang må godkjennes av styret. Godkjenning fra Bærum Kommune v/ plan- og bygg er en forutsetning. Søker må dekke kostnadene til reseksjonering og bærer risikoen ved en søknad og tilhørende krav. De samme prinsippene for fordeling av kostnader, inntekter, formue og gjeld gjelder for eventuelle nye og utvidede seksjoner som for de øvrige seksjonene i sameiet. I forbindelse med reseksjoneringen får ny seksjon en teller i sameierbrøken, og dermed økes også eierbrøkens nevner.<br><br>**Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.**<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2020-10-14 | Årsmøte (EX) | **Kjøp av fellesareal**<br><br>Saksfremstilling<br>Eier av seksjonsnr K0101, Michelets vei 24 ønsker å utnytte/omgjøre felles kryp kjeller til bod tilhørende leilighet ihht tegninger. Arealet består i dag av fjell og stein (vedlagt bilder). Utnyttelse av arealet, ca. 6m2 er til sameiets fordel med inntekter etter takst, samt økte fellesutgifter for seksjonen/inntekter sameiet. Arbeidet blir søkt om og utført etter gjeldende forskrifter og det blir særskilt lydisolert mellom seksjonene.<br><br>Styrets innstilling er at arealet selges til takst.<br><br>Vedlegg til saken:<br>Vedlegg 2: Planskisser<br>Vedlegg 3: Bilder<br><br>Forslag til vedtak<br>Sameiet godkjenner at arealet utvikles og selges til takst.<br><br>----------FRA PROTOKOLL---------- | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Kjøp av fellesareal**<br><br>Saksfremstilling<br>Eier av seksjonsnr K0101, Michelets vei 24 ønsker å utnytte/omgjøre felles kryp kjeller til bod tilhørende leilighet ihht tegninger. Arealet består i dag av fjell og stein (vedlagt bilder). Utnyttelse av arealet, ca. 6m2 er til sameiets fordel med inntekter etter takst, samt økte fellesutgifter for seksjonen/inntekter sameiet. Arbeidet blir søkt om og utført etter gjeldende forskrifter og det blir særskilt lydisolert mellom seksjonene.<br><br>Styrets innstilling er at arealet selges til takst.<br><br>Vedlegg til saken se i innkallingen:<br>Vedlegg 2: Planskisser<br>Vedlegg 3: Bilder<br><br>Forslag til vedtak<br>Sameiet godkjenner at arealet utvikles og selges til takst.<br><br>**Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.**<br><br>**Vedtak: Enstemmig vedtatt** | |
| 2022-04-19 | Årsmøte | **Kjøp av areal for inngangsparti kjeller 24.**<br><br>Eier av seksjonr K0101, Michelets vei 24 ønsker å utnytte/omgjøre ca.5m2 utvendig areal til vindfang tilhørende leilighet ihht. Tegninger vedlagt – vedlegg 1.<br><br>Arealet er delvis under bakken, på nedsiden av den nye parkeringsplassen, innenfor eksisterende, tilstøtende støttemur, på nord-øst siden av M24 (se kart) og er i dag dårlig egnet som uteoppholdsareal (vedlagt bilde). Utnyttelse av arealet, ca. 5m2 vil gi sameiet økte inntekter i form av salg av arealet og fremtidige økt husleie for seksjonen. Arbeidet blir søkt om og utført etter gjeldende lover og forskrifter. | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Sameiers salg av fellesarealer må etter eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav b og c besluttes av styret under sameiermøtet med tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Det må treffes vedtak om både salg av den faste eiendommen, samt reseksjonering av fellesarealet.<br><br>Forslag til vedtak:<br>Sameiet godkjenner at fellesarealet vist på vedlagte tegninger selges til seksjonsnr K0101 til takst (innhentes av styret).<br><br>Sameiet godkjenner også at arealet kan reseksjoners.<br><br>Forutsetningen er godkjenning fra Bærum Kommune Plan og Bygg samt at egen avtale inngås med sameiet for utvidelsen og fremtidig vedlikehold. Alle eventuelle endringer av tegninger må godkjennes av styret.<br><br><u>Styrets innstilling:</u><br>Styret er positive til vedtaket.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>**Kjøp av areal for inngangsparti kjeller 24**.<br><br>Styrets innstilling: Styret er positive til vedtaket.<br><br>**Vedtak: Godkjent** | |
| 2022-04-19 | Årsmøte | **Godkjenning av gass-peis nr. 24**<br><br>Eier av seksjonr K0101 søker sameiet om godkjenning av gass-peis og endring av fasaden.<br><br>Seksjonseier opplyser følgende:<br>- Gass Installasjonen skal utføres av sertifiserte fagfolk<br>- Ildstedet skal meldes til brannvesenet i kommunen<br>- Det skal gjennomføres årlig kontroll av installasjonen av sertifisert firma | SL: Vidar Engmo<br>SM: Anne-Lise Brattebø<br>SM: Lars Alfsen<br>VM: Fredrik Sommerfelt Kvaal<br>VM: Eirik Kristensen |

| | | |
|---|---|---|
| | - Gass tank (11kg/vanlig "grill tank") kan oppbevares innendørs eller utendørs i et låst gasskap ihht reglene.<br><br>Forslag til vedtak:<br>Eier av seksjonr K0101 gis tillatelse til å ta i bruk gass-peis samt godkjenning av anlegget i henhold til vedlagt tegninger. Tillatelsen forutsetter også at Bærum Kommune godkjenner tiltaket. Avtale om ansvar, kostnader, vedlikehold og tilsyn inngås med sameiet og må følge seksjonen ved eventuelt salg. Sameiet godkjenner også endring av fasaden i henhold til vedlagte tegninger.<br><br>Vedtaket åpner kun for at denne seksjonen gjennomfører tiltaket.<br><br>Styrets innstilling:<br>Styret er positive til vedtaket. Styret ønsker ikke at dette blir presedens for resten av sameiet da andre seksjoner ikke er godt egnet til et slikt tiltak. Likevel anser styret at en løsning for K0101 kan godkjennes under forutsetning av at tilsynsavtale og avtale om ansvar inngås før anlegges tas i bruk.<br><br>----------FRA PROTOKOLL----------<br><br>**Godkjenning av gass-peis nr. 24**<br><br>Styrets innstilling:<br>Styret er positive til vedtaket. Styret ønsker ikke at dette blir presedens for resten av sameiet da andre seksjoner ikke er godt egnet til et slikt tiltak. Likevel anser styret at en løsning for K0101 kan godkjennes under forutsetning av at tilsynsavtale og avtale om ansvar inngås før anlegges tas i bruk.<br><br>**Forslag til vedtak: Godkjent** | |

BILAG 1 Skjevfordleings-eksempel for 2021 NOK 93 169 er skjevfordelt.xlsx
Regnskap 2021. Ref. for 27

## 2021: Ny fordelingsnøkkel med utvidet areal på 452 kvm.

## Nevner endres med 452 fra 2482 til nevner: 2934

**RØD rubrikk er ugyldige OBOS-tall GRØNN rubrikk er korrekte tall**

| | *Brøk-nevner* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **S.nr.** | **Areal tot** | **gml** | | | **27 stk bet for mye for 2021** | | **Nye kvm** | | **8 stk er fakturert for lite** |
| 1 | **117** | 74 | | | | | 43 | - | **7 055** |
| 2 | 61 | 61 | | | **2 655** | | | | |
| 3 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 4 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 5 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 6 | **119** | 89 | | | | | 30 | - | **3 296** |
| 7 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 8 | **119** | 89 | | | | | 30 | - | **3 296** |
| 9 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 10 | 61 | 61 | | | **2 655** | | | | |
| 11 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 12 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 13 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 14 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 15 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 16 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 17 | 61 | 61 | | | **2 655** | | | | |
| 18 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 19 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 20 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 21 | **147** | 89 | | | | | 58 | - | **9 986** |
| 22 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 23 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 24 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 25 | 61 | 61 | | | **2 655** | | | | |
| 26 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 27 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 28 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 29 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 30 | 74 | 74 | | | **3 220** | | | | |
| 31 | 89 | 89 | | | **3 873** | | | | |
| 32 | 58 | | | | | | 58 | - | **13 859** |
| 33 | 58 | | | | | | 58 | - | **13 859** |
| 34 | **58** | | | | | | 58 | - | **13 859** |
| 35 | **117** | | | | | | 117 | - | **27 958** |
| | **2934** | **2482** | 132 955 | 121 473 | | 11 482 | 452 | | |
| | | | ***1 595 458*** | *1 457 676* | ***93 169*** | *137 782* | | - | ***93 169*** |

| | |
|---|---|
| **SUM Fellesutgift** | **1 595 458** |
| OBOS -tall på ny | 137 782 |
| OBOS-beregning | 1 457 676 |

**27 eiere skal ha tilbakebetalt i alt NOK 93 169 som er skjevdelt fellesutgift og belastet dem for mye i 2021**

Ensartet prinsipp for fastsetting av eierbrøk. '.xlsx

**Bilag til Sak 2**

| Snr | Areal / BRA = TELLER før utvidelse | *Area l GML teller* | Nye kvm BRA - utvidelse | [redacted] |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **62** | ***74*** | **43** | |
| 2 | 53 | *61* | | |
| 3 | 76 | *89* | | |
| 4 | 62 | *74* | | |
| 5 | 76 | *89* | | |
| **6** | **76** | ***89*** | **30** | |
| 7 | 62 | *74* | | |
| **8** | **76** | ***89*** | **30** | |
| 9 | 62 | *74* | | |
| 10 | 53 | *61* | | |
| 11 | 76 | *89* | | |
| 12 | 62 | *74* | | |
| 13 | 76 | *89* | | |
| 14 | 76 | *89* | | |
| 15 | 62 | *74* | | |
| 16 | 76 | *89* | | |
| 17 | 53 | *61* | | |
| 18 | 76 | *89* | | |
| 19 | 62 | *74* | | |
| 20 | 76 | *89* | | |
| **21** | **76** | ***89*** | **58** | |
| 22 | 62 | *74* | | |
| 23 | 76 | *89* | | |
| 24 | 62 | *74* | | |
| 25 | 53 | *61* | | |
| 26 | 76 | *89* | | |
| 27 | 62 | *74* | | |
| 28 | 76 | *89* | | |
| 29 | 76 | *89* | | |
| 30 | 62 | *74* | | |
| 31 | 76 | *89* | | |
| **32** | | | **58** | |
| **33** | | | **58** | |
| **34** | | | **58** | |
| **35** | | | **117** | |
| | **2110** | ***2482*** | **452** | |

Nye eierbrøker med BRA

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.06.2023
**Selskapsnummer:** 5346 **Selskapsnavn:** Holtekilen Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

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