



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 438 150
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE V
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 297 484	2 346 245
Sum inntekter		3 297 484	2 346 245
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	22 820
Annen driftskostnad		3 447 842	2 935 113
Sum kostnader		3 513 902	2 957 933
Driftsresultat		-216 418	-611 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 241	20 765
Sum finansinntekter		20 241	20 765
Annen finanskostnad		84 547	65 875
Sum finanskostnader		84 547	65 875
Netto finans		-64 306	-45 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 723	-656 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 723	-656 798
Årsresultat		-280 723	-656 798
Totalresultat		-280 723	-656 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-280 723	-656 798
Sum overføringer og disponeringer		-280 723	-656 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		374	680 287
Andre fordringer		18 137	181 903
Sum fordringer		18 511	862 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 206	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 206	
Sum omløpsmidler		509 717	862 190
SUM EIENDELER		509 717	862 190

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 783 655	1 502 932
Sum opptjent egenkapital		-1 783 655	-1 502 932
Sum egenkapital		-1 783 655	-1 502 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 976 934	1 247 810
Sum annen langsiktig gjeld		1 976 934	1 247 810
Sum langsiktig gjeld		1 976 934	1 247 810
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		405	150 679
Leverandørgjeld		275 288	93 315
Annen kortsiktig gjeld		40 745	873 319
Sum kortsiktig gjeld		316 438	1 117 312
Sum gjeld		2 293 372	2 365 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 717	862 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459217

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 438 150
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE V
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 971 438 150
BISLET BOLIGSAMEIE V

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 297 484	2 346 245
Sum inntekter		3 297 484	2 346 245
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	22 820
Annen driftskostnad		3 447 842	2 935 113
Sum kostnader		3 513 902	2 957 933
Driftsresultat		-216 418	-611 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 241	20 765
Sum finansinntekter		20 241	20 765
Annen finanskostnad		84 547	65 875
Sum finanskostnader		84 547	65 875
Netto finans		-64 306	-45 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 723	-656 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 723	-656 798
Årsresultat		-280 723	-656 798
Totalresultat		-280 723	-656 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-280 723	-656 798
Sum overføringer og disponeringer		-280 723	-656 798



Organisasjonsnr: 971 438 150
BISLET BOLIGSAMEIE V

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		374	680 287
Andre fordringer		18 137	181 903
Sum fordringer		18 511	862 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 206	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 206	
Sum omløpsmidler		509 717	862 190
SUM EIENDELER		509 717	862 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 783 655	1 502 932
Sum opptjent egenkapital		-1 783 655	-1 502 932



Sum egenkapital	-1 783 655	-1 502 932
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 976 934	1 247 810
Sum annen langsiktig gjeld	1 976 934	1 247 810
Sum langsiktig gjeld	1 976 934	1 247 810
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	405	150 679
Leverandørgjeld	275 288	93 315
Annen kortsiktig gjeld	40 745	873 319
Sum kortsiktig gjeld	316 438	1 117 312
Sum gjeld	2 293 372	2 365 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	509 717	862 190



Organisasjonsnr: 971 438 150
BISLET BOLIGSAMEIE V

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bislet Boligsameie V

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 3. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie V. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8185>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Likebehandling av seksjonseierne
6. Fritak for sameiere som har finansiert egne vinduer å betale for andre sameieres vinduer, og skal kun betale sin andel av vinduer og altandører knyttet til fellesarealene
7. Selge vaktmesterleiligheten
8. Utredning av sameierbrøk og fordeling av felleskostander
9. Vedtektsendringer
10. Vedtektsendring for bygningsmessige endringer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bislet Boligsameie V

Brita Ramsberg

Henning Hamre

Åse Britt Haugen

Frank Herkedahl

Unni Støve



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Serge Fjærvoll er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 8581 Bislet Boligsameie V - årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brita Ramsberg	Sofies Gate 54	2020-2021
Styremedlem	Henning Hamre	Sofies Gate 46	2020-2022
Styremedlem	Åse Britt Haugen	Sofies Gate 52	2019-2021
Styremedlem	Frank Herkedahl	Sofies Gate 54	2019-2021
Styremedlem	Unni Støve	Sofies Gate 54	2020-2022
Varamedlem	Kolbjørn Framhus	Laura Gundersens Gate 1	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie V

Sameiet består av 49 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Bislet Boligsameie V er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438150, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Laura Gundersens Gate 1
Sofies Gate 46-54

Gårds- og bruksnummer:
217 313

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bislet Boligsameie V har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I tillegg til ordinær drift har styret i perioden arbeidet med følgende i 2020:

- HMS – internkontroll
- Planlegging og gjennomføring av dugnad (gjennomført individuelt)
- Oppfølging av vaktmester og renholdselskap
- Oppfølging av sameiets utleieleilighet
 - Mindre vedlikeholdsarbeid ble gjennomført ved bytte av leietaker
- Oppdatering av sameiets nettside
- Gjennomført rens og test av avtrekk på badrom
- Skiftet ut alle gamle vinduer mot Laura Gundersens gate og Sofies gate. Balkongdører og vinduer som er byttet tidligere enn 2005 ble byttet. I tillegg ble kjellervinduene mot gatene byttet og dørene til luftebalkongene i SG 46 og SG 48, samt balkongdørene i baktrapp og loftsvinduene mot gaten i LG1. To av vinduene i utleieleiligheten mot bakgården ble også byttet.
- Gjennomført maling av alle vinduer og balkongdører som er byttet tidligere.
- Gjennomført maling av stålrekkverk på luftebalkongene og håndløpere mot gaten.
- Gjennomført reparasjon og maling av mindre murskader etter vindu- og dørbytter
- Innhentet tre tilbud og inngått ny avtale om kollektiv bredbåndsavtale med Telia
- Reparasjon av tak/takrenne utenfor LG 1
- Rens av takrenner og nedløp



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 297 484.

Andre inntekter består av parkeringsleie og leie utleieleiligheten.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 513 902.

Dette er kr 102 507 lavere enn budsjettet. Kostnadene til Drift og vedlikehold ligger kr 172 951 høyere enn budsjettet. Dette skyldes hovedsakelig kostnader til rens av ventilasjonsanlegg og takrenner/nedløp som ikke var budsjettet, samt noen kostnader til vedlikehold av utleieleiligheten. Kostnadene til strøm/fjernvarme ligger vesentlig under budsjett grunnet lave priser i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 280 723 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig lån med kr 270 876 er ikke tatt hensyn til, da dette føres over balansen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 193 279.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære vedlikeholdskostnader for 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 8 %. Dette er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forventet individuell prisjustering.

Lån

Bislet Boligsameie V har to lån i OBOS banken.

Lånene er annuitetslån med pr 3,75 % rente og løper til 2024 for lån 1 og 2040 for lån 2. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bislet Boligsameie V

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bislet Boligsameie V.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ES4MQ-PN2PL-7YU6S-HL7QE-TFAF-055EU



Bislet Boligsameie V

BISLET BOLIGSAMEIE V
ORG.NR. 971 438 150, KUNDENR. 8185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 097 692	2 176 184	2 502 000	2 650 000
Andre inntekter	3	199 792	170 061	795 500	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 297 484	2 346 245	3 297 500	2 695 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-14 360	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 589	-25 621	-6 875	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 610	-133 305	-87 658	-89 500
Konsulenthonorar	7	-30 008	-18 755	-18 396	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 977 951	-1 221 065	-1 805 000	-80 000
Forsikringer		-162 802	-146 700	-153 000	-185 760
Festeavgift		-61 520	-61 520	-61 520	-61 520
Kommunale avgifter	9	-400 992	-367 568	-396 800	-406 500
Energi/fyring	10	-409 117	-626 420	-675 000	-675 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 356	-110 334	-113 600	-149 400
Andre driftskostnader	11	-190 898	-223 824	-230 100	-250 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 513 902	-2 957 933	-3 616 409	-2 003 590
DRIFTSRESULTAT		-216 418	-611 688	-318 909	691 410
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 241	20 765	0	0
Finanskostnader	13	-84 547	-65 875	-101 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 306	-45 110	-101 000	-70 000
ÅRSRESULTAT		-280 723	-656 798	-419 909	621 410
Overføringer:					
Udekket tap		-280 723	-656 798		



Bislet Boligsameie V

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	4 113
Kundefordringer		374	680 287
Forskuddsbetalte kostnader		18 083	177 790
Driftskonto OBOS-banken		291 203	0
Sparekonto OBOS-banken		200 003	0
SUM OMLØPSMIDLER		509 717	862 190
<hr/>			
SUM EIENDELER		509 717	862 190
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 783 655	-1 502 932
SUM EGENKAPITAL		-1 783 655	-1 502 932
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 976 934	1 247 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 976 934	1 247 810
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 892	17 797
Leverandørgjeld		275 288	93 315
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	150 358
Påløpte renter		405	321
Annen kortsiktig gjeld	16	18 853	855 522
SUM KORTSIKTIG GJELD		316 438	1 117 312
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 717	862 190
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2021

Styret i Bislet Boligsameie V

Brita Ramsberg/s/

Henning Hamre/s/

Åse Britt Haugen/s/

Frank Herkedahl/s/

Unni Støve/s/



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	2 347 692
Kapitalinnkalling	750 000
Vaktmesterleilighet/utleieleilighet (felleskostnader etter prisliste)	64 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 161 852

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

*Vaktmesterleilighet/utleieleilighet (felleskostnader etter prisliste) se note 3.	-64 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 097 692

*I forbindelse med registrering av ny leiekontrakt ble det hos OBOS opprettet et helt nytt leieobjekt, dvs at tidligere leie er bokført parallelt med ny leie i regnskapet. Dette beløpet er ikke innkrevet og dermed automatisk tilbakeført som «tomt leieforhold». Disse to linjene går mot hverandre, se note 3 for leieinntekt.

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

Parkering	45 791
Utleieinntekter (tidligere Vaktmesterleilighet)	153 000
Korrigeringer på reskontro	1
Miljøgebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	199 792

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 589.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 063
OBOS Prosjekt AS	-4 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 558
SUM KONSULENTHONORAR	-30 008

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD Montasje AS	-1 346 842
Malermester Jens Petter Lunde AS	-419 711
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 766 553
Drift/vedlikehold bygninger	-28 822
Drift/vedlikehold VVS	-29 075
Drift/vedlikehold elektro	-2 963
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 552
Avsatt Rene Bygårder	-29 800
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnad	-5 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 977 951



Bislet Boligsameie V

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-269 449
Feieavgift	-1 864
Renovasjonsavgift	-129 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-400 992

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi forbruk 2020: 26 565 kWh (2019: 33 277)	-46 701
Fjernvarme forbruk 2020: 516 300 kWh (2019: 538 230)	-362 415
SUM ENERGI / FYRING	-409 117

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 572
Vaktmestertjenester	-80 340
Renhold ved firmaer	-92 233
Andre fremmede tjenester	-3 250
Kontor- og datarekvisita	-1 200
Trykksaker	-508
Andre kontorkostnader	-3 089
Porto	-936
Bank- og kortgebyr	-4 771
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 898

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-4
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 045
SUM FINANSINTEKTER	20 241

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 716
Renter på leverandørgjeld	-14
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 020
SUM FINANSKOSTNADER	-84 547



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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-1 325 642	
Nedbetalt tidligere	77 832	
Nedbetalt i år	243 060	
		-1 004 750

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	27 816	
		-972 184

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 976 934**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader **-18 853**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-18 853**



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Bislet Boligsameie V har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for bruk av tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82498393. 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyr i fellesområdene. Dersom utstyr i fellesområdene er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Bislet Boligsameie V

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 5

Likebehandling av seksjonseierne

Forslag fremmet av: Gunnvor Hage og Morten Hovland, seksjon 23

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Er det greit at vi seksjonseiere blir forskjellsbehandlet? Er det greit at noen seksjonseiere får en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner? I følge eierseksjonslovens § 27 (lov av 16.06.2017 nr 65) skal det legges til grunn som et generelt prinsipp at det ikke er anledning til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner. I forbindelse med vindusutskiftningene nå i 2020 er det akkurat det vi opplever.

Styrets innstilling

Saken tas ikke til videre behandling da det allerede er et lovpålagt krav ifølge eierseksjonslovens §§ 27(4), 40 og 58. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar et prinsipp om at likebehandling av sameiere skal gjelde for hele sameiet, iht. eierseksjonslovens § 27 om ikke å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner

Vedlegg

1. Saker til årsmøtet 2021 - spørsmål fra styret_svar fra advokat.pdf



Dalan.

NOTAT

Til: Bislet boligsameie V v/styret
Fra: Advokat Jan-Erik Nielsen
Dato: 31. mars 2021 Vår ref.: P1758 / JEN

BISLET BOLIGSAMEIE V - DIV. SPØRSMÅL FRA STYRET VEDRØRENDE SAKER TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det vises til epost av 19 mars, samt av 24 dm. vedlagt kommentarer/spørsmål fra seksjonseier vedrørende sameiebrøk og fordeling av felleskostnader. Videre vises til epost av 29 dm., vedlagt tinglyst seksjoneringsbegjæring for sameiet.

Nedenfor er de spørsmål som er reist søkt kort besvart.

Spørsmål 1. Likebehandling

«Kort om hvor i loven det sier noe om likebehandling»

Svar:

Eierseksjonsloven(esl) bruker ikke direkte begrepet «likebehandling». Det såkalte likebehandlingsprinsippet, eller likhetsprinsippet, kommer til uttrykk i lovens regler om myndighetsmisbruk/mindretallsvern. Det gjelder §27(4):

«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

og §40:

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

og § 58:

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

Som det fremgår er bestemmelsene tilnærmet likelydende. Det følger av bestemmelsene bl.a. at det ikke er nok at det foreligger en fordel. Fordelen må også fremstå som urimelig.

Dalan advokaffirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01
22 av 51

E-post: post@dalano.no
Hjemmeside: www.dalano.no

**Spørsmål 2. Salg vaktmesterleiligheten**

«Vi forberedte denne saken til ex.ord. sameiermøte som aldri ble noe av i høst og foreslo da at styret skulle utrede saken. Nå har det seg slik at leieboer flytter ut 1.6. og dette hadde vært en gylden anledning til å selge. Leiligheten er på ca 50 kvm og er pr i dag felleseie. Hva skal til for å selge? Kostnader knyttet til dette? Tidsaspekt – hvor kjøpt kan man reseksjonere?»

Svar:

Det er opplyst at det ikke er opprettet egen seksjon for vaktmesterleiligheten og at denne seksjoneringsmessig i dag er fellesareal.

Dette nødvendiggjør en reseksjonering slik at det opprettes en egen seksjon for vaktmesterleiligheten, som grunnlag for å selge seksjonene i markedet. Vedtak om slik reseksjonering og salg av bruksenheten(boligen) må fattes med minst 2/3 flertalls vedtak av de avgitte stemmer på årsmøtet i medhold av eierseksjonslovens §49, som bl.a. lyder som følger:

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning»

Et forslag til årsmøte bør mao inneholde forslag om slik reseksjonering/opprettelse av ny seksjon og salg av seksjonen. Det bør videre fremgå av vedtaket at styret gis oppdrag å gjennomføre reseksjoneringen og salget.

Sameiebrøken for den nye seksjonen bør fastsettes iht samme prinsipper som for øvrige seksjoner, for eks areal. Der det opprinnelige grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøkene er uklart, bør brøken baseres på tilnærmet samme sameiebrøk som sammenlignbare bruksenheter/seksjoner i sameiet. For å ikke medføre endring av andre seksjonsnummer bør den nye seksjonen gis nummer etter den seksjonen som har høyeste nummer. Ifølge vedtektene og opprinnelig seksjoneringsbegjæring er det 49 seksjoner i sameiet. I så fall bør den nye gis snr. 50.

Søknad om seksjonering sendes kommunen som skal behandle søknaden innen 12 uker fra søknaden er mottatt. Et kommunalt seksjoneringsvedtak kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Kommunen sender ikke seksjoneringsvedtaket for tinglysing før klagefristen er utløpt. Det må også påregnes noe saksbehandlingstid hos Kartverket. Det innebærer at det nok må påregnes 3-4 måneder fra søknad sendes til seksjonen er tinglyst og opprettet. Kostnaden er ikke spesielt omfattende. Det må foreligge god nok plantegning over seksjonen. Det påløper et behandlingsgebyr pt på kr 4 182,-. Dersom styret benytter ekstern rådgiver til å gjøre dette, for eks. arkitekt og/eller advokat, evt. forretningsfører, vil påløpe noe honorar.



Kort om skatt ved salg av vaktmesteboligen

Selv om det ikke er omfattet av spørsmålene knyttet til seksjonering og salg av vaktmesterboligen, nevnes kort at salget av boligen må påregnes å gi en salgsgvinst. Dette kan innebære beskatning av gevinsten på den enkelte seksjonseiers hånd. Dersom vaktmesterboligen kan anses skattemessig som såkalt «tjenende eiendom» vil som utgangspunkt gevinst være skattefri etter de alminnelige regler for boligbeskatning, men da kunne slå noe ulikt ut for den enkelte seksjonseiers i forhold til bl.a. botid. Dette er relativt komplekse regler og bør i så fall utredes noe nærmere.

Spørsmål 3. Utredning sameierbrøk

«Etter hva vi har forstått ble sameiet seksjonert på bakgrunn av andelene hver hadde opprinnelig (det var vel et andelslag). Vi ser i dag at det er noe skjevt mht fordeling felleskostnader – kanskje spesielt seksjon 20 som er forslagsstiller også. Spørsmålet er hva en slik gjennomgang kommer til å koste, kan man basere seg på opplysninger i matrikkel, eller må man ha «takst» på hver leilighet. Hva skal til for å gjennomføre en slik reseksjonering? Er det greit å ta samtidig som ev salg av vaktmesterleilighet osv.... Gjør oppmerksom på at det i 2005 ble laget balkonger i mange leiligheter – disse ble betalt av den enkelte sameier som fikk. Dvs de som ikke fikk ble ikke belastet noe.»

Svar:

I tillegg til ovenstående spørsmål vises også til merknader/innspill fra en seksjonseier hvor det påpekes at det er relativt mange avvik mellom sameiebrøk og det som er seksjonenes reelle areal. Det følger av sameiets vedtekter at sameiebrøken er grunnlaget for fordeling av felleskostnader mellom seksjonseierne, slik det også er vanlig i eierseksjonssameier.

Det følger av esl § 7(b) at hver seksjon skal ha en sameiebrøk. Loven har imidlertid ingen regler om hvordan sameiebrøkene skal fastsettes. Der står mao den/de som opprinnelig fremmet seksjoneringssøknaden rimelig fritt.

Det fremgår av dokumentasjon som er fremlagt at sameiet tidligere var et borettslag, som ble oppløst og seksjonert i 1984 iht den første eierseksjonsloven. Det fremgår av et brev fra daværende forretningsfører høyesterettsadvokat Per Faye-Lund til samtlige andelseiere den gang at sameiebrøken ble fastsatt i forhold til det opprinnelige innskudd, som hver enkelt leilighet hadde innbetalt. Sannsynligvis var dette også fordelingsnøkkelen for husleie i borettslaget den gang. Hensikten var bl.a. at det ikke skulle skje noen endring i fordelingsprinsippene ved oppløsning av borettslaget og overgang til eierseksjonssameie.

Grunnlaget for den opprinnelige innskuddsfordeling er vel ikke kjent. Det kan for eks. ha vært en kombinasjon av størrelsen på bolig og beliggenhet i bygget. For eks var det ikke uvanlig at boliger i første etasje fikk lavere innskudd en boliger lengre opp i etasjene som ble ansett som mere attraktive mht utsikt og lysforhold.

En endring av sameiebrøkene nå i ettertid basert på at brøkene oppfattes å gi urimelige utslag mht fordeling av felleskostnader vil være svært vanskelig, såfremt ikke samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til en slik endring.



Det har gjennom årene vært flere rettsaker med krav om endring av sameiebrøkene på grunn av at de oppfattes som urimelige. Men slike søksmål har gjennomgående ikke ført frem. Bakgrunnen for dette er at den etablerte brøk/fordelingsnøkkel er å betrakte som en opprinnelig stiftelsesforutsetning. Skal den endres senere krever det som nevnt tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Siden en ny fordeling vil innebære at dersom noen skal betale mindre må andre betale mere, har det i praksis vist seg omtrent umulig å få tilslutning fra alle.

Den eneste mulighet for de som mener at fordelingsnøkkelen er så urimelig at den er i strid med ovennevnte bestemmelser om myndighetsmisbruk er da å prøve dette rettslig ved et søksmål. Som nevnt skal det imidlertid svært mye til før dette kan føre frem. Basert på det som er kjent om forhistorien til gjeldende sameiebrøk og hvor lenge den er praktisert, kan det nok med relativt stor sannsynlighet konkluderes med at et slikt søksmål ikke vil føre frem.

Spørsmål om fordeling etter nytte

Det er i sak fra en seksjonseier trukket frem spørsmål om fordeling etter nytte. Eierseksjonslovens § 29 har bl.a. følgende bestemmelse om fordeling etter nytte:

«Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Det følger av lovforarbeider, rettslig teori og praksis at denne bestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse, og gjennomgående i praksis bare kommer til anvendelse på nye tiltak som kun kommer enkelte til gode.

Hvor snevert virkeområdet til særbestemmelsen om fordeling etter nytte skal forstås, fremgår bl.a. av en høyesterettsdom fra 2013 (Rt 2013-1508). I denne dommen kom Høyesterett til at utgifter til en betydelig heissanering ikke kunne kreves fordelt etter nytteregelen i et sameie der bare fire av syv blokker hadde heis. Denne kostnaden måtte fordeles på samtlige seksjonseiere selv om beboere i blokker uten heis ikke hadde noen som helst nytte av den aktuelle heisen.

I dette tilfelle er spørsmålet knyttet til en fordelingsnøkkel som synes å ha ligget fast siden sameiet ble etablert. Det følger av ovenstående at eierseksjonslovens unntaksregel om fordeling etter nytte ikke vil komme til anvendelse på dette forholdet. Som nevnt må en endring baseres på tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Dersom et mindretall skulle mene at fordelingsnøkkelen innebærer urimelig forskjellsbehandling må dette evt. bringes inn for domstolene for avgjørelse. Men det skal som nevnt svært mye til å nå frem med et slikt søksmål.

Jeg håper dette er noenlunde svar på de spørsmål som er reist.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA
Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no

Sak 6

Fritak for sameiere som har finansiert egne vinduer å betale for andre sameieres vinduer, og skal kun betale sin andel av vinduer og altandører knyttet til fellesarealene

Forslag fremmet av: Gunnvor Hage og Morten Hovland, seksjon 23

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Er det greit at vi seksjonseiere blir forskjellsbehandlet? Er det greit at noen seksjonseiere får en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner? I følge eierseksjonslovens §27 (lov av 16.06.2017 nr 65) skal det legges til grunn som et generelt prinsipp at det ikke er anledning til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner. I forbindelse med vindusutskiftningene nå i 2020 er det akkurat det vi opplever.

Først litt historie: Det ble gjennomført vindusutskiftning i 2008 som en konsekvens av økt støybelastning knyttet til nye Bislett stadion. Støybelastningen var så høy at kommunen gikk inn med finansiell støtte til vindusutskiftningene. Det var i tillegg en generell dårlig kvalitet på de mest utsatte vinduene i gården. Vår leilighet var i randsonen av de aktuelle vinduene, men ble ikke tatt med i denne fellesutskiftningen finansiert av sameiet og kommunen, selv om vi opplevde uakseptabel bokkvalitet. §4 i sameiets vedtekter er tydelig på at ytre vedlikehold av utvendige vinduer er sameiets ansvar. Vi var av den oppfatning i 2008 at sameiet ikke ivaretok dette ansvaret. Mangeårig forretningsfører for Bislett V, nå avdøde advokat Thomas Hjermann (DALAN), uttalte den gang i epost til styret 12. mars 2007 «Den enkelte seksjonseier som har uakseptabel bokkvalitet pga dårlig kvalitet på vinduene, kan fremme et rettskrav om at bygningen skal vedlikeholdes på akseptabel måte. For mye støy kan sammenlignes med lekkasje fra tak. Her er det åpenbart at sameiet må stoppe vannet, og det samme må gjelde for inntrengen av uakseptabel støy». Da styret valgte å ikke ta med våre vinduer i den felles utskiftningen valgte imidlertid vi likevel å bytte vinduene våre for egen kostnad pga uakseptabel bokkvalitet både når det gjaldt støy, støv og forurensing utenfra, samt tap av varme innenfra. Med andre ord, vi forskutterte en utgift sameiet har ansvar for og før eller siden ville få. Siden dette ble oppfattet som en kostnadsmessig merbelastning for de som valgte å egenfinansiere vindusbyttet, vedtok styret i 2007 en refusjonsavtale for å understreke at sameiet har ansvar for ytre vedlikehold. Morten satt i styret den gangen og er godt kjent med saken. Vi betalte den gang av egen lomme ca. 60.000,- kr for vindusbyttet. Vår nærmeste nabo fikk byttet alle sine vinduer på sameiets bekostning i 2011, bare tre år etter oss, pga. dårlig tilstand.

Så til saken: Vi fikk på tampen av 2019 et betalingskrav på i overkant av 20.000,- kroner for vindusbyttene som nå er utført. Det betyr at vi da til sammen har hatt utgifter på ca. 80.000,- kroner for vindusbytter i gården, et betydelig større beløp enn det som er innkrevd fra de som ikke tidligere selv har skiftet ut vinduer. Dette opplever vi som sterkt urimelig. Vi har aldri hatt som intensjon å drive sponsorstøtte til fordel for sameiet. Vi mener det er urimelig at vi skal betale for andre sameieres vinduer når vi fullt ut har betalt for våre egne. Dagens advokat til sameiet, Jan-Erik Nielsen, skriver til oss i notat av 14. februar 2020 at «Det er ingen uenighet om at dette i praksis på kort sikt gir de



seksjonseierne som ikke tidlig selv har skiftet ut vinduer en viss fordel i forhold til de som har skiftet vinduer. Men som det fremgår er dette et forhold som utjevnes over tid og gir ikke grunnlag for noen kompensasjon til enkelte seksjonseier». Hvordan dette utjevnes over tid er for oss et mysterium og et regnestykke som ikke går opp. Etter 12 år er merkostnaden vår på 60.000,- ikke blitt utjevnet på noen slag vis.

Er det virkelig greit at vi seksjonseiere blir forskjellsbehandlet? Er det virkelig greit at noen seksjonseiere får en urimelig fordel på bekostning av andres seksjoner?

Styrets innstilling

Styret henviser til brev fra advokat Nielsen, se vedlagt. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at sameiere som har finansiert egne vinduer fristilles fra å betale for andre sameieres vinduer, og kun betaler sin andel av vinduer og altandører knyttet til fellesarealene. Innbetalingskravet av 14. februar 2020 rekalkuleres og de av sameierne som har betalt for egne vinduer kompenseres forholdsmessig for den kostnad som knytter seg til bytte av andre seksjonseieres vinduer. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig på de seksjoner som har fått nye vinduer på sameiets bekostning

Vedlegg

1. 20200214 svar til seksjonseier BBS V ang kostnadsfordeling.pdf



DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

Morten Hovland
mortenhovland@yahoo.com

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:	
	100980012/JEN/JEN	Jan-Erik Nielsen	Oslo, 14. februar 2020
	38830		

BISLET BOLIGSAMEIE V – KOSTNADSFORDELING VINDUSUTSKIFTING I SAMEIET

Det vises til din tidligere korrespondanse med styret og forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS vedrørende kostnadsfordeling i forbindelse med at sameiet gjennomfører vindusutskifting som ledd i sameiets vedlikeholdsplikt av felles eiendom.

Styret har etter dette oversendt saken hit for vurdering og videre oppfølging. Vi har på den bakgrunn bl.a. gjennomgått mottatt korrespondanse, senest din epost av 7 dm., samt sameiets vedtekter og redegjørelse for tidligere praksis.

Basert på dette synes det å gjøre seg gjeldende en misforståelse av de rettsregler som regulerer forholdet. Som det bl.a. fremgår av skriv fra forretningsfører v/Kristina Bennin er det utvilsomt at vindusutskifting ligger innenfor sameiets vedlikeholdsplikt. Det følger direkte av eierseksjonslovens (esl) §32, jf. § 33. Sameiets vedtekter (§4) har heller ikke noe unntak fra lovens fordeling av denne vedlikeholdsplikten.

Det er sameiets besluttede organer (styret og årsmøtet) som i utgangspunktet bestemmer prioritering og gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

Felles vedlikeholdstiltak vil gjennomgående være en felleskostnad hvor alle seksjonseiere må betale sin forholdsmessige del. Det følger av vedtektenes § 3 at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, noe som er i samsvar med eierseksjonslovens hovedregel (esl § 29). Sameiet har gjennomgående ikke adgang til å fravike den etablerte fordelingsnøkkelen.

Unntak kunne ha vært dersom det forelå særskilt avtale med seksjonseierne om annen fordeling. Vi har i den forbindelse sett på de særlige vilkår som gjaldt for frivillig utskifting av vinduer i rundskriv fra styret fra 2007. Disse vilkårene er å betrakte som en avtale med de seksjonseiere som iht dette skiftet vinduer, og naturlig nok bindende innenfor de rammer og vilkår som fremgår. Som påpekt bl.a. fra forretningsfører er man imidlertid nå utenfor den 10-

DALAN advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vikka, NO-0110 Oslo

Org.nr: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefax: +47 23 30 86 01

Epost: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

årsfrist som den gang ble fastsatt. Hensikten med denne tidsbegrensningen må bl.a. nettopp antas å ha vært å unngå slik innsigelser mot senere kostnadsfordeling som nå er fremsatt.

Vi ser av korrespondansen at bl.a. etterspørres forvaltningspraksis/juridisk praksis vedrørende tilsvarende eller lignende situasjoner. I denne forbindelse kan kort nevnes at det ikke er en helt uvanlig situasjon både i sameier og borettslag at det tidligere har vært en mer eller mindre etablert praksis at seksjonseierne/andelseierne selv kan stå for vindusutskifting, men hvor tilstanden på vinduer etter hvert fremstår som såpass variabel at det vedtas felles utskifting som i dette tilfelle. Det er da ikke uvanlig at det etableres en kompensasjonsordning basert på evt. besparelse sameiet/borettslaget får ved at det ikke er behov for å skifte enkelte vinduer som seksjonseier har skiftet ut, og som fremstår som nye og av teknisk god kvalitet. Men det settes da gjennomgående en relativt kort tidsavgrensning på hva som i denne sammenheng kan anses som nye vinduer, som regel begrenset til en alder på 3-5 år. Det understrekes at en kompensasjon i nevnte tilfelle er basert på hva sameiet evt. sparer ved at det er behov for å skifte ut færre vinduer. Hva vinduene i sin tid har kostet seksjonseier er i denne sammenhengen ikke relevant. Situasjonen er da også en annen i Bislet boligsameie V enn de situasjoner som beskrevet ovenfor, og som har gitt grunnlag for begrensede kompensasjonsordninger, ved at man er utenfor nevnte tidsrammer.

Utskifting av vinduer er en del av sameiets vedlikeholdsplikt som ivaretas over tid basert på en løpende vurdering av vinduernes alder og tilstand. Den praksis som nå legges til grunn av Bislet boligsameie V innebærer at alle seksjonseiere vil få skiftet ut sine vinduer for felleskapets regning over tid når det er behov for det. Dette er som det fremgår i samsvar med vanlige vedlikeholdsprinsipper og innebærer ingen «skjevdeling», slik du synes å legge til grunn i din korrespondanse med styret.

Det er etter dette liten tvil om at sameiets vedtak om vindusutskifting og kostnadsfordeling i den forbindelse er i samsvar med lov og vedtekter, samt vanlig forvaltningspraksis. Det er heller ikke fremkommet særlige avtaler eller annet grunnlag som gir styret adgang til å avvike lovens og vedtektenes fordelingsnøkkel, dvs. fordeling på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøk. Det er ingen uenighet om at dette i praksis på kort sikt gir de seksjonseierne som ikke tidligere selv har skiftet ut vinduer en viss fordel i forhold til de som har skiftet vinduene. Men som det fremgår er dette et forhold som utjevnes over tid og gir ikke grunnlag for noen kompensasjon til enkelte seksjonseiere.

Det følger av dette at alle seksjonseiere plikter å betale sin forholdsmessige andel av kostnadene til vindusutskifting, slik det er fakturert fra sameiets side. Manglende innbetaling vil innebære mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet og kan bl.a. gi sameiet grunnlag for tvangsinndrivelse av beløpet. Det nevnes i den forbindelse at sameiet har legalpant tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp i hver enkelt seksjon som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Med vennlig hilsen

DALAN advokatfirma DA

Jan-Erik Nielsen

Advokat (H)

nielsen@dalano.no

Sak 7

Selge vaktmesterleiligheten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vaktmesterleiligheten binder opp mye kapital i sameiet, men har også skaffet oss gode inntekter. Den siste tiden har det vært en del utskiftning av leieboer og det er dessuten på tide med en større oppussing. Leiligheten holder ikke dagens krav til standard.

Styret har hatt advokat til å utrede muligheten for salg av leiligheten.

Vaktmesterleiligheten har i dag ikke eget seksjonsnummer og seksjoneringsmessig er den fellesareal.

Dette nødvendiggjør en reseksjonering slik at det opprettes en egen seksjon for vaktmesterleiligheten, som grunnlag for å selge seksjonene i markedet. Vedtak om slik reseksjonering og salg av bruksenheten (boligen) må fattes med minst 2/3 flertalls vedtak av de avgitte stemmer på årsmøtet i medhold av eierseksjonslovens §49, som bl.a. lyder som følger:

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning»

Det må påregnes 3-4 måneder fra søknad sendes kommunen til seksjonen er tinglyst og opprettet. Det nevnes også kort at salget av boligen må påregnes å gi en salgsgevinst. Dette kan innebære beskatning av gevinsten på den enkelte seksjonseiers hånd.

Inntekten ved salg av leiligheten kan gå til å dekke sameiets gjeld og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Se også vedlagte notat fra advokat Nielsen.

Styrets innstilling

Det opprettes ny seksjon for enheten og det gjennomføres reseksjonering og salg av enheten. Styret gis oppdraget med å gjennomføre reseksjonering og salg av leiligheten, herunder å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for å reseksjonere og selge leiligheten.

Forslag til vedtak

Det opprettes ny seksjon for enheten og det gjennomføres reseksjonering og salg av enheten. Styret gis oppdraget med å gjennomføre reseksjonering og salg av leiligheten, herunder å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for å reseksjonere og selge leiligheten.



Sak 8

Utredning av sameierbrøk og fordeling av felleskostnader

Forslag fremmet av: Andreas Nilssen Skorpen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mye tyder på at det eksisterer en urimelig fordeling av sameierbrøk og dermed felleskostnader i sameiet. Det behov for å forstå grunnlaget for fordelingen og om felleskostnadene er rimelig og rettferdig fordelt. I nåværende fordeling vektet noen seksjoner høyere enn andre med tanke på deres andel av felleskostnader og størrelse. Dette er illustrert i vedlegget til denne saken, hvor hver enkelt seksjons størrelse og sameierbrøk er sammenlignet med de andre i sameiet. Om det ikke eksisterer rimelig grunn til å vekte noe seksjoner høyere enn andre seksjoner, bør det gjennomføres en rettferdig fordeling av felleskostnadene.

Styrets innstilling

Styret har hatt advokat til å utrede saken, se vedlagte notat fra advokat Nilsen.

Det påpekes at det er relativt mange avvik mellom sameiebrøk og det som er seksjonenes reelle areal. Det følger av sameiets vedtekter at sameiebrøken er grunnlaget for fordeling av felleskostnader mellom seksjonseierne, slik det også er vanlig i eierseksjonssameier.

Det følger av eierseksjonsloven § 7(b) at hver seksjon skal ha en sameiebrøk. Loven har imidlertid ingen regler om hvordan sameiebrøkene skal fastsettes. Der står med andre ord den/de som opprinnelig fremmet seksjoneringssøknaden rimelig fritt.

Det fremgår av dokumentasjon som er fremlagt at sameiet tidligere var et borettslag, som ble oppløst og seksjonert i 1984 iht den første eierseksjonsloven. Det fremgår av et brev fra daværende forretningsfører høyesterettsadvokat Per Faye-Lund til samtlige andelseiere den gang at sameiebrøken ble fastsatt i forhold til det opprinnelige innskudd, som hver enkelt leilighet hadde innbetalt. Sannsynligvis var dette også fordelingsnøkkelen for husleie i borettslaget den gang. Hensikten var bl.a. at det ikke skulle skje noen endring i fordelingsprinsippene ved oppløsning av borettslaget og overgang til eierseksjonssameie.

Grunnlaget for den opprinnelige innskuddsfordeling er ikke kjent. Det kan for eks. ha vært en kombinasjon av størrelsen på bolig og beliggenhet i bygget. For eksempel var det ikke uvanlig at boliger i første etasje fikk lavere innskudd enn boliger lengre opp i etasjene som ble ansett som mere attraktive mht utsikt og lysforhold.

En endring av sameiebrøkene nå i ettertid basert på at brøkene oppfattes å gi urimelige utslag mht fordeling av felleskostnader vil være svært vanskelig, såfremt ikke samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til en slik endring.

Det har gjennom årene vært flere rettsaker med krav om endring av sameiebrøkene på grunn av at de oppfattes som urimelige. Men slike søksmål har gjennomgående ikke ført frem. Bakgrunnen for dette er at den etablerte brøk/fordelingsnøkkel er å betrakte som en opprinnelig stiftelsesforutsetning. Skal den endres senere krever det som nevnt



tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Siden en ny fordeling vil innebære at dersom noen skal betale mindre må andre betale mere, har det i praksis vist seg omtrent umulig å få tilslutning fra alle.

Saken ble foreslått til årsmøtet i 2020. Styret er av den oppfatning at det er liten sannsynlighet for at en reseksjonering vil bli godkjent av alle sameierne og styret mener at å bruke ressurser på videre utredning er uhensiktsmessig. På bakgrunn av dette anbefales det ikke å gå videre med saken om endring i sameiebrøken

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Forslag om at styret utreder hva som ligger til grunn for fordelingen av gjeldende sameierbrøk, og dermed fordelingen av felleskostnadene per seksjon. Vurderer om denne er hensiktsmessig, rettferdig og hensyntar egenskapene (størrelse/kvm og eventuelt andre kostnadsdrivende egenskaper) til leilighetene i sameiet.

Om det viser seg at det er en urettferdig fordeling av sameierbrøken/ felleskostnadene i sameiet, fremmes det forslag om at dette må justeres.

Vedlegg

1. Saker til årsmøtet 2021 - spørsmål fra styret_svar fra advokat.pdf
2. 20210321 Sameierbrøk og felleskostnader Bislet V.pdf



Dalan.

NOTAT

Til: Bislet boligsameie V v/styret
Fra: Advokat Jan-Erik Nielsen
Dato: 31. mars 2021 Vår ref.: P1758 / JEN

BISLET BOLIGSAMEIE V - DIV. SPØRSMÅL FRA STYRET VEDRØRENDE SAKER TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det vises til epost av 19 mars, samt av 24 dm. vedlagt kommentarer/spørsmål fra seksjonseier vedrørende sameiebrøk og fordeling av felleskostnader. Videre vises til epost av 29 dm., vedlagt tinglyst seksjoneringsbegjæring for sameiet.

Nedenfor er de spørsmål som er reist søkt kort besvart.

Spørsmål 1. Likebehandling

«Kort om hvor i loven det sier noe om likebehandling»

Svar:

Eierseksjonsloven(esl) bruker ikke direkte begrepet «likebehandling». Det såkalte likebehandlingsprinsippet, eller likhetsprinsippet, kommer til uttrykk i lovens regler om myndighetsmisbruk/mindretallsvern. Det gjelder §27(4):

«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

og §40:

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

og § 58:

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

Som det fremgår er bestemmelsene tilnærmet likelydende. Det følger av bestemmelsene bl.a. at det ikke er nok at det foreligger en fordel. Fordelen må også fremstå som urimelig.

Dalan advokaffirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01
34 av 51

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

**Spørsmål 2. Salg vaktmesterleiligheten**

«Vi forberedte denne saken til ex.ord. sameiermøte som aldri ble noe av i høst og foreslo da at styret skulle utrede saken. Nå har det seg slik at leieboer flytter ut 1.6. og dette hadde vært en gylden anledning til å selge. Leiligheten er på ca 50 kvm og er pr i dag felleseie. Hva skal til for å selge? Kostnader knyttet til dette? Tidsaspekt – hvor kjapt kan man reseksjonere?»

Svar:

Det er opplyst at det ikke er opprettet egen seksjon for vaktmesterleiligheten og at denne seksjoneringsmessig i dag er fellesareal.

Dette nødvendiggjør en reseksjonering slik at det opprettes en egen seksjon for vaktmesterleiligheten, som grunnlag for å selge seksjonene i markedet. Vedtak om slik reseksjonering og salg av bruksenheten(boligen) må fattes med minst 2/3 flertalls vedtak av de avgitte stemmer på årsmøtet i medhold av eierseksjonslovens §49, som bl.a. lyder som følger:

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning»

Et forslag til årsmøte bør mao inneholde forslag om slik reseksjonering/opprettelse av ny seksjon og salg av seksjonen. Det bør videre fremgå av vedtaket at styret gis oppdrag å gjennomføre reseksjoneringen og salget.

Sameiebrøken for den nye seksjonen bør fastsettes iht samme prinsipper som for øvrige seksjoner, for eks areal. Der det opprinnelige grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøkene er uklart, bør brøken baseres på tilnærmet samme sameiebrøk som sammenlignbare bruksenheter/seksjoner i sameiet. For å ikke medføre endring av andre seksjonsnummer bør den nye seksjonen gis nummer etter den seksjonen som har høyeste nummer. Ifølge vedtektene og opprinnelig seksjoneringsbegjæring er det 49 seksjoner i sameiet. I så fall bør den nye gis snr. 50.

Søknad om seksjonering sendes kommunen som skal behandle søknaden innen 12 uker fra søknaden er mottatt. Et kommunalt seksjoneringsvedtak kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Kommunen sender ikke seksjoneringsvedtaket for tinglysing før klagefristen er utløpt. Det må også påregnes noe saksbehandlingstid hos Kartverket. Det innebærer at det nok må påregnes 3-4 måneder fra søknad sendes til seksjonen er tinglyst og opprettet. Kostnaden er ikke spesielt omfattende. Det må foreligge god nok plantegning over seksjonen. Det påløper et behandlingsgebyr pt på kr 4 182,-. Dersom styret benytter ekstern rådgiver til å gjøre dette, for eks. arkitekt og/eller advokat, evt. forretningsfører, vil påløpe noe honorar.



Kort om skatt ved salg av vaktmesteboligen

Selv om det ikke er omfattet av spørsmålene knyttet til seksjonering og salg av vaktmesterboligen, nevnes kort at salget av boligen må påregnes å gi en salgsgvinst. Dette kan innebære beskatning av gevinsten på den enkelte seksjonseiers hånd. Dersom vaktmesterboligen kan anses skattemessig som såkalt «tjenende eiendom» vil som utgangspunkt gevinst være skattefri etter de alminnelige regler for boligbeskatning, men da kunne slå noe ulikt ut for den enkelte seksjonseiers i forhold til bl.a. botid. Dette er relativt komplekse regler og bør i så fall utredes noe nærmere.

Spørsmål 3. Utredning sameierbrøk

«Etter hva vi har forstått ble sameiet seksjonert på bakgrunn av andelene hver hadde opprinnelig (det var vel et andelslag). Vi ser i dag at det er noe skjevt mht fordeling felleskostnader – kanskje spesielt seksjon 20 som er forslagsstiller også. Spørsmålet er hva en slik gjennomgang kommer til å koste, kan man basere seg på opplysninger i matrikkel, eller må man ha «takst» på hver leilighet. Hva skal til for å gjennomføre en slik reseksjonering? Er det greit å ta samtidig som ev salg av vaktmesterleilighet osv.... Gjør oppmerksom på at det i 2005 ble laget balkonger i mange leiligheter – disse ble betalt av den enkelte sameier som fikk. Dvs de som ikke fikk ble ikke belastet noe.»

Svar:

I tillegg til ovenstående spørsmål vises også til merknader/innspill fra en seksjonseier hvor det påpekes at det er relativt mange avvik mellom sameiebrøk og det som er seksjonenes reelle areal. Det følger av sameiets vedtekter at sameiebrøken er grunnlaget for fordeling av felleskostnader mellom seksjonseierne, slik det også er vanlig i eierseksjonssameier.

Det følger av esl § 7(b) at hver seksjon skal ha en sameiebrøk. Loven har imidlertid ingen regler om hvordan sameiebrøkene skal fastsettes. Der står mao den/de som opprinnelig fremmet seksjoneringssøknaden rimelig fritt.

Det fremgår av dokumentasjon som er fremlagt at sameiet tidligere var et borettslag, som ble oppløst og seksjonert i 1984 iht den første eierseksjonsloven. Det fremgår av et brev fra daværende forretningsfører høyesterettsadvokat Per Faye-Lund til samtlige andelseiere den gang at sameiebrøken ble fastsatt i forhold til det opprinnelige innskudd, som hver enkelt leilighet hadde innbetalt. Sannsynligvis var dette også fordelingsnøkkelen for husleie i borettslaget den gang. Hensikten var bl.a. at det ikke skulle skje noen endring i fordelingsprinsippene ved oppløsning av borettslaget og overgang til eierseksjonssameie.

Grunnlaget for den opprinnelige innskuddsfordeling er vel ikke kjent. Det kan for eks. ha vært en kombinasjon av størrelsen på bolig og beliggenhet i bygget. For eks var det ikke uvanlig at boliger i første etasje fikk lavere innskudd en boliger lengre opp i etasjene som ble ansett som mere attraktive mht utsikt og lysforhold.

En endring av sameiebrøkene nå i ettertid basert på at brøkene oppfattes å gi urimelige utslag mht fordeling av felleskostnader vil være svært vanskelig, såfremt ikke samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til en slik endring.



Det har gjennom årene vært flere rettsaker med krav om endring av sameiebrøkene på grunn av at de oppfattes som urimelige. Men slike søksmål har gjennomgående ikke ført frem. Bakgrunnen for dette er at den etablerte brøk/fordelingsnøkkel er å betrakte som en opprinnelig stiftelsesforutsetning. Skal den endres senere krever det som nevnt tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Siden en ny fordeling vil innebære at dersom noen skal betale mindre må andre betale mere, har det i praksis vist seg omtrent umulig å få tilslutning fra alle.

Den eneste mulighet for de som mener at fordelingsnøkkelen er så urimelig at den er i strid med ovennevnte bestemmelser om myndighetsmisbruk er da å prøve dette rettslig ved et søksmål. Som nevnt skal det imidlertid svært mye til før dette kan føre frem. Basert på det som er kjent om forhistorien til gjeldende sameiebrøk og hvor lenge den er praktisert, kan det nok med relativt stor sannsynlighet konkluderes med at et slikt søksmål ikke vil føre frem.

Spørsmål om fordeling etter nytte

Det er i sak fra en seksjonseier trukket frem spørsmål om fordeling etter nytte. Eierseksjonslovens § 29 har bl.a. følgende bestemmelse om fordeling etter nytte:

«Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Det følger av lovforarbeider, rettslig teori og praksis at denne bestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse, og gjennomgående i praksis bare kommer til anvendelse på nye tiltak som kun kommer enkelte til gode.

Hvor snevert virkeområdet til særbestemmelsen om fordeling etter nytte skal forstås, fremgår bl.a. av en høyesterettsdom fra 2013 (Rt 2013-1508). I denne dommen kom Høyesterett til at utgifter til en betydelig heissanering ikke kunne kreves fordelt etter nytteregelen i et sameie der bare fire av syv blokker hadde heis. Denne kostnaden måtte fordeles på samtlige seksjonseiere selv om beboere i blokker uten heis ikke hadde noen som helst nytte av den aktuelle heisen.

I dette tilfelle er spørsmålet knyttet til en fordelingsnøkkel som synes å ha ligget fast siden sameiet ble etablert. Det følger av ovenstående at eierseksjonslovens unntaksregel om fordeling etter nytte ikke vil komme til anvendelse på dette forholdet. Som nevnt må en endring baseres på tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Dersom et mindretall skulle mene at fordelingsnøkkelen innebærer urimelig forskjellsbehandling må dette evt. bringes inn for domstolene for avgjørelse. Men det skal som nevnt svært mye til å nå frem med et slikt søksmål.

Jeg håper dette er noenlunde svar på de spørsmål som er reist.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA
Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no

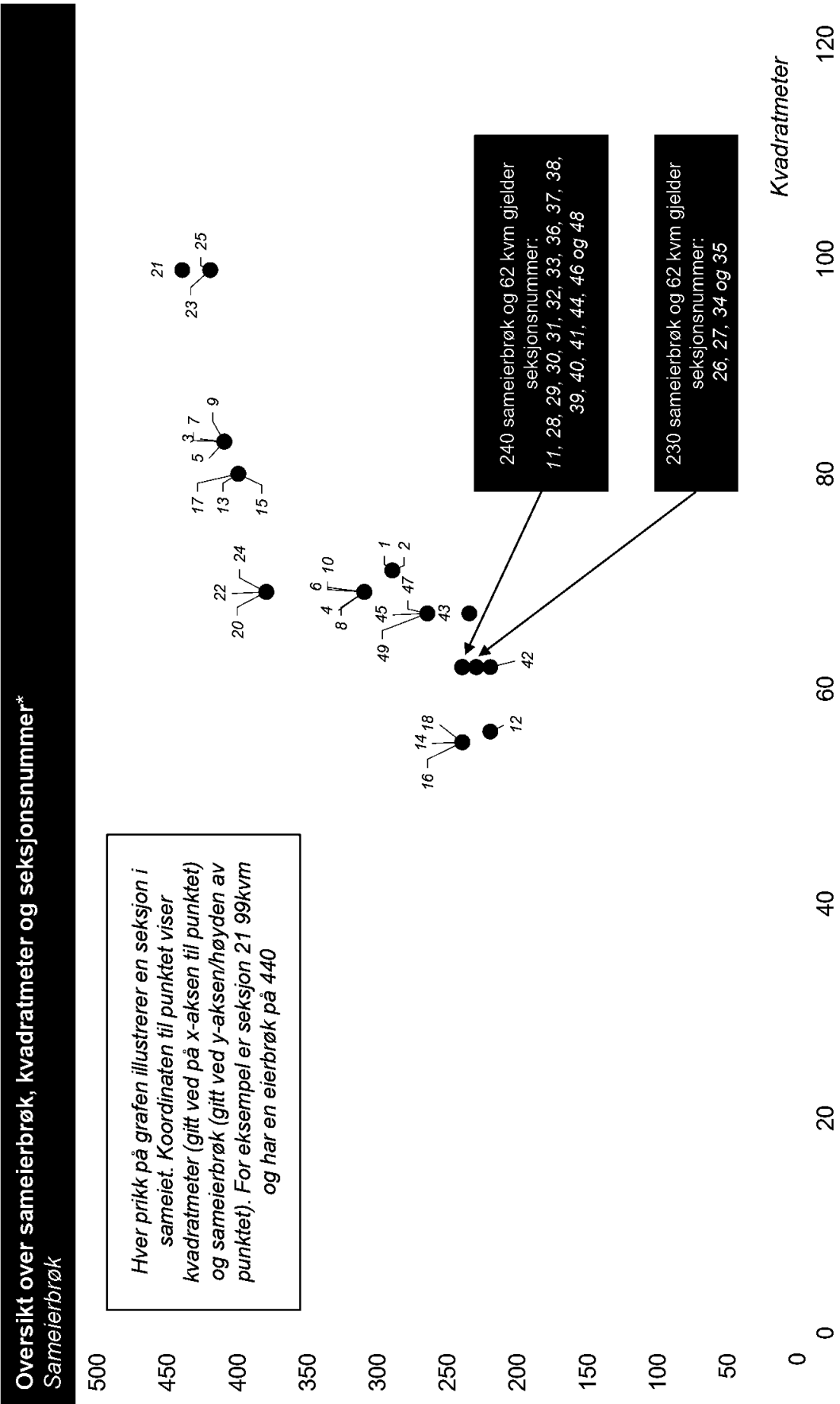
Vedlegg til sak «Utredning sameierbrøk»

Mye tyder på at det eksisterer en urimelig fordeling av sameierbrøk og dermed felleskostnader. Det behov for å forstå grunnlaget for fordelingen og om felleskostnadene er rimelig og rettferdig fordelt. I nåværende fordeling vektes noen seksjoner høyere enn andre med tanke på deres andel av felleskostnader og størrelse. Om det ikke eksisterer rimelig grunn til å vekte noe seksjoner høyere enn andre seksjoner, må det gjennomføres en ny og rettferdig fordeling av felleskostnadene. Dette kan for eksempel (som illustrert i dette dokumentet) etter nytte med basis i mindretallsvernet (§ 29) i eierseksjonsloven. Det er mulig å justere tidligere «feilsatte» sameierbrøker, eller alternativt en mindre omfattende fremgangsmåte der vi beholder dagens sameierbrøk, men fordeler felleskostnader etter nytte. En nyttebasert fordeling av felleskostnader bruker vanligvis p.rom-kvm til hver seksjon som fordelingsnøkkelen med mindre andre særlige grunner indikerer at noen skal vektes høyere enn andre. En slik fremgangsmåte er illustrert på side 4,5 og 6. Her er matrikkelen og seksjoneringen fra 1984 lagt til grunn for sammenligningen.

Forskjellen i ytterpunktene i fordelingen av sameierbrøk er stor. Se side 4 for visualisering. Sammenligner vi seksjon 24, mot seksjonene 34 eller 35, kan man se at seksjon 24 betaler 48% mer i felleskostnader per kvm. Dette betyr at dersom seksjon 24 hadde vært like stor som 34 eller 35, ville felleskostnadene i seksjon 24 vært 48% høyere enn de to andre. Dette er fordi seksjon 24 har en sameierbrøk per kvm på 5.51, og seksjon 34 har en sameierbrøk på 3.71.

I en ren nyttefordeling (som skissert over og illustrert på side 4) vil dette innebære at seksjon 34 sin sameierbrøk/felleskostnadsandel må økes med 13% og seksjon 24 må reduseres med 29% for å oppnå en rettferdig fordeling. Det er viktig å påpeke at en mulig justering vil ha mye større utslag for seksjonene som nå vektes «for høyt» per kvm, enn for de som vektes «for lite». Dette fordi vi har færre tilfeller av seksjoner som betaler «for mye», til sammenligning med det motsatte. Om felleskostnader blir jevnt og rettferdig fordelt på alle seksjoner ut i fra kvm vil utslaget per seksjon bli mye mindre for de med p.t. for «lav vektning» av felleskostnader enn de seksjoner som har for «høy vektning» p.t. hvor utslaget vil være signifikant.

Oversikt som viser hvor seksjoner ligger i forholdet kvadratmeter og sameierbrøk

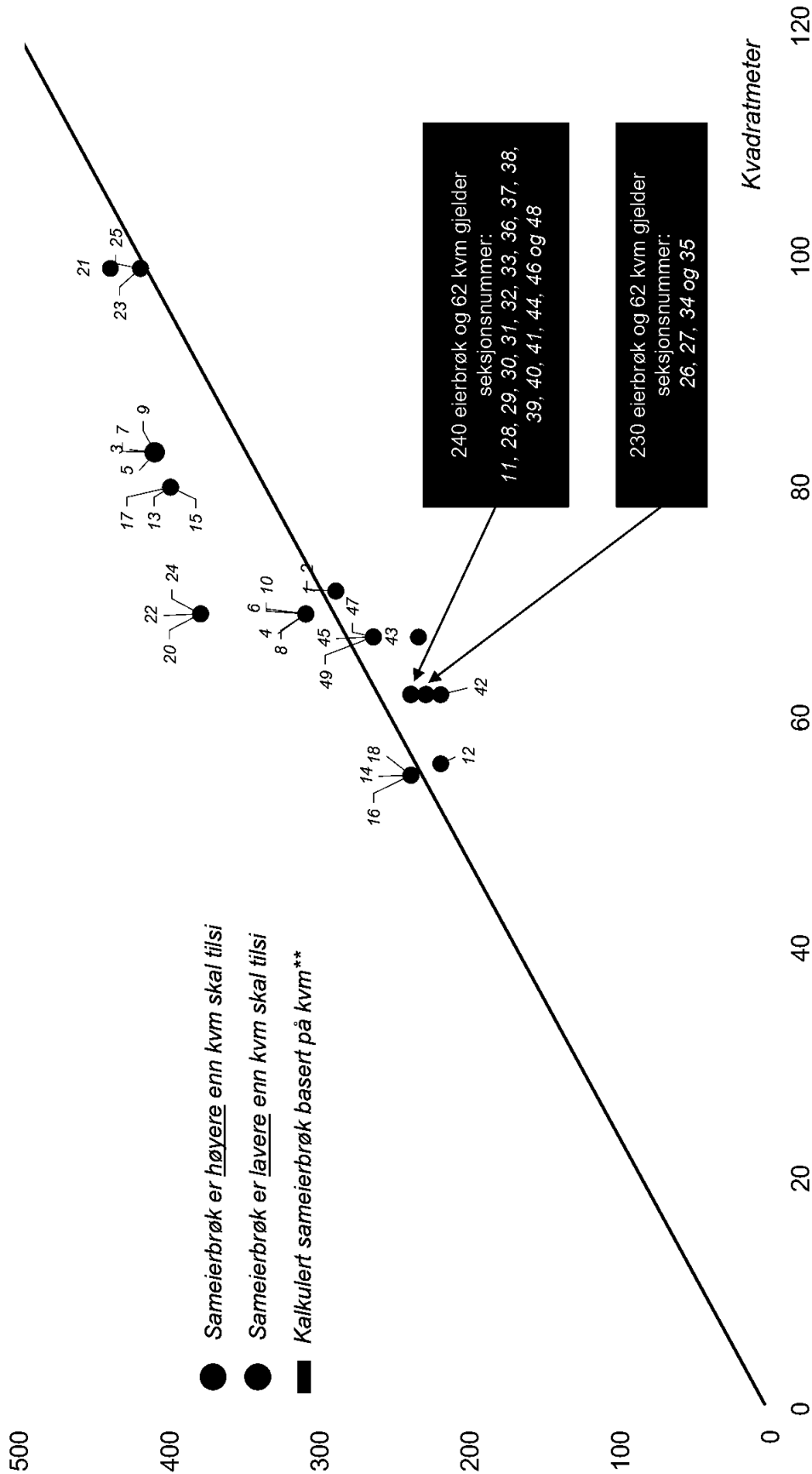


*Seksjon 19 mangler kvadratmeter fra matrisen 2016 39 av 51

De fleste seksjonene har små avvik mellom kalkulert brøk og rettferdig brøk, mens noen få seksjoner har en mye høyere sameierbrøk enn kvm skal tilsi

Oversikt over seksjoner basert på deres sameierbrøk sammenlignet med kvadratmeter*

Sameierbrøk



*Seksjon 19 mangler kvadratmeter fra matrikkel 2016 **1kvm er lik 4.26484 sameierbrøk 40 av 51

Seksjon 24 betaler 1200kr mer enn tilsvarende seksjoner per mnd, ny rettferdig fordeling vil bare øke gjennomsnittet per seksjon med rundt 200kr

Seksjon	Fordeling Sameierbrøk og % av felleskostnader i sameiet	Månedlige felleskostnader Avvik i tall og prosent*	Totale kostnader per år	Totale kostnader over 10 med 2.5% årlig inflasjon
Seksjon 24 med dagens og eksisterende vekting av felleskostnader	380 (2.6%)	5162 +1167kr & 29%	61 944	693 982
Seksjon 24 illustrert med laveste vekting av felleskostnader per kvm (seksjon 43)	242 (1.7%)	3288 -707kr & 17%	39 460	442 083
Seksjon 24 illustrert med median vekting av felleskostnader per kvm (seksjon 45, 47, 49)	273 (1.9%)	3710 -285kr & 7%	44 519	498 760
Seksjon 24 illustrert med en rettferdig og kvadratmeterbasert vekting av felleskostnader	294 (2.0%)	3995	47 946	537 155

*Presenterer avvik fra rettferdig fordeling med utgangspunkt i kvadratmeter fra matrikkel 2016 og nåværende % av felleskostnader

Oversikt over alle seksjonene i Bislet Boligsameie V, utregnet sameierbrøk summeres til 14400 og prosenten beskriver endring fra eierbrøk per d.d. (1/2)

Seksjonsnummer	Sameierbrøk og kvm (matrikkel 2016)	Brøk/kvm* p.t.	Felleskostnader per mnd p.t.	Beregnet brøk med utgangspunkt i kvm**	Differanse	Rettferdig fordelt felleskostnader per mnd	Endring sameierbrøk/fordeling i % Mellom eksisterende og utregnet	
1	290	71	4.08	3939	303	+13	4113	+4%
2	290	71	4.08	3939	303	+13	4113	+4%
3	410	83	4.94	5570	354	-56	4809	-16%
4	310	69	4.49	4211	294	-16	3997	-5%
5	410	83	4.94	5570	354	-56	4809	-16%
6	310	69	4.49	4211	294	-16	3997	-5%
7	410	83	4.94	5570	354	-56	4809	-16%
8	310	69	4.49	4211	294	-16	3997	-5%
9	410	83	4.94	5570	354	-56	4809	-16%
10	310	69	4.49	4211	294	-16	3997	-5%
11	240	62	3.87	3260	264	+24	3592	+9%
12	220	56	3.93	2989	239	+19	3244	+8%
13	400	80	5.00	5434	341	-59	4635	-17%
14	240	55	4.36	3260	235	-5	3186	-2%
15	400	80	5.00	5434	341	-59	4635	-17%
16	240	55	4.36	3260	235	-5	3186	-2%
17	400	80	5.00	5434	341	-59	4635	-17%
18	240	55	4.36	3260	235	-5	3186	-2%
20	380	69	5.51	5162	294	-86	3997	-29%
21	440	99	4.44	5977	422	-18	5736	-4%
22	380	69	5.51	5162	294	-86	3997	-29%
23	420	99	4.24	5705	422	+2	5736	+1%
24	380	69	5.51	5162	294	-86	3997	-29%
25	420	99	4.24	5705	422	+2	5736	+1%

*Når nåværende eierbrøk er høyere enn størrelse av leiligheten skulle tilsi, er tallet farget rødt. Tilsvarende representere blå tall en for lav eierbrøk. **Ikvm er lik 4.26484 eierbrøk, vanlig praksis for fordeling av sameierbrøk er rundetall (for eksempel avrundning til nærmeste 10-tall) og det er mulig med noe avvik i en endelig fordeling sammenlignet med forslaget her

Oversikt over alle seksjonene i Bislet Boligsameie V, utregnet sameierbrøk summeres til 14400 og prosenten beskriver endring fra eierbrøk per d.d. (2/2)

Seksjonsnummer	Sameierbrøk og kvm (matrikkel 2016)	Brøk/kvm* p.t.	Felleskostnader per mnd p.t.	Beregnet brøk med utgangspunkt i kvm**	Differanse	Rettferdig fordelt felleskostnader per mnd	Endring sameierbrøk/fordeling i % Mellom eksisterende og utregnet
26	230	62	3124	264	+34	3592	+13%
27	230	62	3124	264	+34	3592	+13%
28	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
29	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
30	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
31	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
32	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
33	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
34	230	62	3124	264	+34	3592	+13%
35	230	62	3124	264	+34	3592	+13%
36	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
37	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
38	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
39	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
40	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
41	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
42	220	62	2989	264	+44	3592	+17%
43	235	67	3192	286	+51	3882	+18%
44	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
45	265	67	3600	286	+21	3882	+7%
46	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
47	265	67	3600	286	+21	3882	+7%
48	240	62	3260	264	+24	3592	+9%
49	265	67	3600	286	+21	3882	+7%
19	390	Ukjent	5298	Ukjent	+0	5298	0%

*Når nåværende eierbrøk er høyere enn størrelse av leiligheten skulle tilsi, er tallet farget rødt. Tilsvarende representere blå tall en for lav eierbrøk. **Ikvm er lik 4.26484 eierbrøk, vanlig praksis for fordeling av sameierbrøk er rundetall (for eksempel avrundning til nærmeste 10-tall) og det er mulig med noe avvik i en endelig fordeling sammenlignet med forslaget her



Sak 9

Vedtektsendringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

: Nødvendige vedtektsendringer da vi ikke har næringsseksjon i sameiet og eierseksjonsloven er endret.

Pålydende vedtekter:

§ 2, første avsnitt: Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 3, andre avsnitt: Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken. Det gjelder særskilt avtale for seksjon nr. 19, næringsseksjon.

§ 21 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Disse foreslås endret til:

§ 2, første avsnitt: Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 3, andre avsnitt: Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken.

§ 21 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas i henhold til saksinformasjon over



Sak 10

Vedtektsendring for bygningsmessige endringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har den siste tiden hatt flere saker hvor gjennomført oppgradering / endring / oppussing av leiligheter ikke har vært i tråd med vedtektenes intensjon. Styret ønsker derfor bedre presisering i vedtektene.

Styrets innstilling

Pålydende § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Beboere som har gassinstallasjon (gasskomfyr, gasspeis mv.) og/eller biopeis i leiligheten, skal sende melding om dette til styret – som registrerer meldingene. Før slike installasjoner lovlig kan tas i bruk, skal det sendes dokumentasjon til styret som viser at installasjonen er utført av leverandør med faglig kompetanse og at det er inngått serviceavtale for bruken med kompetent firma.

Ny § 18 skal lyde

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg, jf. vedtektenes § 4 Vedlikehold, er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, skriftlig uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggeteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.



Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Beboere som har gassinstallasjon (gasskomfyr, gasspeis mv.) og/eller biopeis i leiligheten, skal sende melding om dette til styret – som registrerer meldingene. Før slike installasjoner lovlig kan tas i bruk, skal det sendes dokumentasjon til styret som viser at installasjonen er utført av leverandør med faglig kompetanse og at det er inngått serviceavtale for bruken med kompetent firma.

Forslag til vedtak

Ny § 18 vedtas i henhold til saksinformasjon over.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Brita Ramsberg

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Andreas Nilssen Skorpen

Rettferdig, initiativrik, god med tall og arbeidsvillig.

Åse Britt Haugen

Åse Britt sitter i dag i styret og ønsker gjenvalg

Catherine Tabel

Ønsker å jobbe for ett godt samhold og gode løsninger

Frank Herkedahl

Frank sitter i dag i styret og ønsker gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Catherine Tabel

Ønsker å jobbe for ett godt samhold og gode løsninger

Kolbjørn Framhus

Kolbjørn sitter i dag som vara i styret og ønsker gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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