



Årsmøte 2019

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5102
Sameiet Toftes Gate 29

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen 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 årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling
- 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.

REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

Til seksjonseierne i Sameiet Toftes Gate 29

Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. mars 2019 kl. 18:00 i Ola Narr 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Toftes Gate 29 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Toftes Gate 29
avholdes tirsdag 5. mars 2019 kl. 18:00 i Ola Narr 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye postkasser – forslag fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 05.02.2019
Styret i Sameiet Toftes Gate 29

Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Peik Helly-Hansen /s/

William Melby /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Styremedlem	Peik Helly-Hansen	Toftes Gate 29 A
Styremedlem	William Melby	Toftes Gate 29 A
Varamedlem	Kyrre Høgalmen Robertsen	Toftes Gate 29 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Toftes Gate 29

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Toftes Gate 29 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744591, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 29

Gårdsnummer: 228 og bruksnummer: 533

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.

Sameiet Toftes Gate 29 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets har ikke revisor.

Styrets arbeid

Styret har hatt fokus på ordinær drift og vedlikehold av sameiet, fulgt opp avtaler med leverandører, renovasjonsetaten, samt fjernet tagging på bygningens fasade.

Ekstraordinært sameiermøte

Det ble gjennomført ekstraordinært sameiermøte 08. januar hvor det ble vedtatt at de som ønsker det kan etablere balkong eller takterrasse.

Oppgradert samtlige hovedsikringer

Vedtaket fra forrige årsmøte om å oppgradere leilighetenes hovedsikringer ble gjennomført.

Forsikring

Vi har byttet forsikringsselskap til Gjensidige. Dette medførte en årlig besparelse på 2 000kr.

Lån

Styret har også i år gjennomført renteforhandlinger med forskjellige banken. Vi lyktes ikke å få bedre rente enn det vi allerede har.

Beboeroversikt

Styret har oppdater seksjonseieres og beboeres kontaktinformasjon, samt ringeklokkeoversikten. Det er viktig at alle sørger for å holde styret oppdatert med sin kontaktinformasjon.

Boder

Alle boder er nå merket med seksjonsnummer. Nye oversiktsplansjer er hengt opp i kjeller og loft. Vi minner om at alle er selv ansvarlige for å holde sin bod låst slik at den ikke fylles opp av fremmede. Styret har måtte tømme boder som er fulle av eierløse gjenstander.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 645 384.

Dette er kr 6 384 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettallet er feil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 558 768.

Dette er kr 63 218 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinære tiltak på tak.

Resultat

Årets resultat er på kr 26 599 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene kommer i tillegg til resultatet og var i 2018 på kr 88 821.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 183 642.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Ingen større planer

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Toftes Gate 29.

Lån

Sameiet Toftes Gate 29 har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på 5% økning i felleskostnader fra 01.04.2019. Kategori TV øker med kr 20 per måned fra 01.03.19.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	645 384	597 480	639 000	648 000
SUM DRIFTSINNEKTER		645 384	597 480	639 000	648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-2 820	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-20 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-1 845	-4 775	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-50 625	-60 390	-51 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-14 066	-9 543	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-160 417	-290 058	-90 000	-80 000
Forsikringer		-50 880	-55 887	-60 000	-53 000
Kommunale avgifter	8	-107 504	-88 776	-110 500	-117 234
Energi/fyring		-19 166	-5 945	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 376	-35 724	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-55 839	-47 351	-50 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-558 768	-621 269	-495 550	-486 284
DRIFTSRESULTAT		86 616	-23 789	143 450	161 716
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 249	9 581	0	0
Finanskostnader	11	-61 266	-69 248	-78 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 017	-59 667	-78 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		26 599	-83 456	65 450	96 716
Overføringer:					
Udekket tap			-83456		
Reduksjon udekket tap		26 599			

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		328	54
Kortsiktige fordringer	12	41 507	43 759
Driftskonto OBOS-banken		151 293	100 178
Sparekonto OBOS-banken		37 493	186 902
SUM OMLØPSMIDLER		230 621	330 894
SUM EIENDELER		230 621	330 894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 515 665	-1 542 265
SUM EGENKAPITAL		-1 515 665	-1 542 265
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 699 307	1 788 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 699 307	1 788 128
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 580	6 510
Leverandørgjeld		31 887	64 480
Påløpte renter		5 512	5 434
Påløpte avdrag		0	8 606
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 979	85 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 621	330 894
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2019,
Styret i Sameiet Toftes Gate 29

Aleksander Løkke-sørensen /s/

Peik Helly-Hansen /s/

William Melby /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	612 408
Internett	25 200
TV	7 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	645 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 904, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 845.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 126
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-4 940
SUM KONSULENTHONORAR	-14 066

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 801
Drift/vedlikehold elektro	-40 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 253
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 738
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 417

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 297
Feieavgift	-2 312
Renovasjonsavgift	-51 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 504

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Driftsmateriell	-885
Lyspærer	-837
Vaktmestertjenester	-2 903
Renhold ved firmaer	-28 225
Trykksaker	-761
Andre kostnader tillitsvalgte (møtemat)	-904
Andre kontorkostnader (Webside, domene, dørmatter)	-17 415
Porto	-454
Bankgebyr	-2 271
Velferdskostnader (julegaver)	-385
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 839

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	591
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
SUM FINANSINTEKTER	1 249

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 266
SUM FINANSKOSTNADER	-61 266

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	41 507
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	41 507

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-2 220 000
Nedbetalt tidligere	431 872
Nedbetalt i år	88 821
	-1 699 307
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 699 307

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til sittende styre er foreslått satt til kr 50 000,-. Beløpet fremkommer av budsjettet for 2019.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A - Nytt Postkassesystem

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det foreslås å bytte ut eksisterende postkasser med nye, grunnet at eksisterende er i dårlig forfatning. Det foreslås at kostnad fordeles flatt på alle seksjoner og betales via ekstraordinær innbetaling. Nye postkasser koster ca 30 000 ferdig montert.

Forslag til vedtak:

- Samtlige postkasser skiftes ut
- Kostnaden ved utskiftningen fordeles flatt på samtlige seksjoner

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 2 år

- Aleksander Løkke-Sørensen stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

- Kyrre Høgalmen Robertsen stiller som kandidat

Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

- Peik Helly-Hansen stiller som kandidat

Annen informasjon om sameiet

Kontaktinformasjon

Styret kontakter du på epost: styret@tg29.no
Husk å holde styret oppdatert med din korrekte kontaktinformasjon.

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside. www.tg29.no her finner du siste nytt fra styret og svar på det meste om å bo i sameiet.

SMS

Vi varsler beboerne om viktige nyheter og ved akutte hendelser på SMS. Sørg derfor for å holde styret og forretningsfører oppdatert med kontaktinformasjon.

TV og internett

Sameiet har fibernett fra Telenor Norge AS (Canal Digital). Fellesavtalen inneholder TV pakke, PVR, WiFi ruter og 10\10 mbit internett. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Nøkler

Har du behov for ekstra nøkkel til port eller oppgangsdør så bestiller du dette av styret. Se hjemmesiden for bestillingsskjema.

Navn på porttelefon

Ønsker du nytt navn på porttelefonen og postkassen, så bestiller du dette hos styret.

Boder

Alle seksjoner har minimum 1 bod. Disse er tydelig merket med seksjonsnummer. Sørg alltid for at din bod er låst.

Forretningsfører

OBOS er sameiets forretningsfører. De har ansvar for regnskap og innkreving av felleskostnader.

Renhold

Sameiet har avtale med Clean Deal om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 202655.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

Sameiet har automatisk brannvarslingsanlegg. Ved oppussing må detektorene tildekkes ordentlig for å ikke skape falsk alarm eller skade detektoren. Hver seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alarmanlegget i sin leilighet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Rassikring av tak mot Toftes gate	
2018	Ny himling med isolasjon i portrom	
2018	Malt vegger, gulv og tak i kjeller	
2017	Brannsikring av loft	
2015 - 2015	Gjennomført maling av oppgangene	
2014 - 2015	Restaurert vinduer i oppgang A og B.	
2005 - 2006	Pusset opp fasaden og bakgård	Mottatt 1,4 mill kr av Oslo kommunes vedl. og miljøfond. Store vedlikeholdsoppgaver foretatt. Bl.A. utskifting av tak og fasadeoppussing.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOFTESGATE 29

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

STIKKORD: VIS HENSYN

1. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i trappeoppganger, repoer eller i kjellerganger.
2. Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassene. Dette er av sunnhetmessige hensyn meget viktig.
3. Alt avfall skal komprimeres så mye som mulig. Dette gjelder spesielt for butikkene som har mye voluminøst avfall.
4. Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy o.l. må ikke foregå fra vinduene. Dette virker skjemmende utenfra og kan være meget sjenerende overfor Deres naboer.
5. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra 23.00 til 07.00. I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og prating må unngås.
6. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette oppganger, portrom m.m. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
7. Best mulig økonomisk drift oppnås bl.a. ved at det ikke brukes unødig lys i kjeller og på loft. Det betyr også meget at alle beboere tar hensyn til forfall på husleie (felleskostnader) som er i den 1. i hver måned.
8. Eventuell klage overfor Deres nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet og problemet kan om mulig lett løses.
9. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan sendes skriftlig til det valgte styret, som skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, så som å henstille til beboeren om å avhende sin part i sameie:

10. DET ER IKKE ADGANG TIL:

- Å sparke fotball i gårdsrom eller portrom
- Å bruke bart lys eller fyrstikker i kjeller eller loft
- Å plassere avfall, kasser, møbler etc. I kjellergangene eller gårdsrom
- Å bruke vannslange til bilvask utenfor eller innenfor eiendommen

11. Vask av trapper skjer på fordeling mellom beboerne i den enkelte oppgang

12. Butikkene skal sørge for at det til enhver tid holdes ryddig og pent foran sine lokaler. Det er til enhver tid den driftsansvarlige som har denne plikt og ansvar.

13. Ved utleie av leilighet skal utleier umiddelbart informere styret om følgende:

- Navn på leietaker/beboer
- Tidsrom for utleie
- Utleiers adresse og tlf.nr. i utleieperioden

VEDTEKTER

for

Sameiet

Toftes gate 29

Vedtatt på sameiermøtet den 24. mars 1999. Endret på årsmøtet 15.05.2018.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter Toftes gate 29 gnr. 228 bnr. 533 i Oslo kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Toftes gate 29.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 05.08.1987. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetene består av en hoveddelen i henhold til begjæringen om seksjonering av 05.08.1987.

(2) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtale eller disse vedtektene.

(2) De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

a) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

b) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

c) Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt kortidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

d) Dersom en seksjonseier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi seksjonseieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

e) Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

f) Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 38.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Hver seksjon har rett til bruk av bod etter anvisning fra styret. Bytte av boder skal skje etter samtykke fra styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

(1) Sameiermøtet har vedtatt husordensregler, som også inkluderer regler om dyrehold, og som seksjonseiere til enhver tid må rette seg etter.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) Standardheving på påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

(2) Ledning, rør og I nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, inspeksjon og vedlikehold av installasjonene.

(3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ved enkelte tilfeller skal den enkelte seksjonseier betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av vedlikehold i henhold til budsjett eller ekstraordinære kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen om slikt er vedtatt.

§ 8. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonene, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan pålegge seksjonseieren å gjennomføre tiltak innen en rimelig frist dersom en seksjonseier ikke oppfylder sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt, og/eller dersom det av sikkerhetsmessige finnes påkrevd å utføre tiltaket. Dersom fristen for å utbedre oversittes, kan styret iverksette tiltaket på seksjonseierens regning.

§ 9. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at

skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§11. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to styremedlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer etter behov. Også andre enn seksjonseierne skal kunne velges i styre.

(2) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke. (3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(7) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Denne skal inneholde fullstendig sakliste med hva som skal opp på møte. Elektronisk innkalling sidestilles med vanlig postgang i de tilfeller hvor seksjonseier har gitt styret slik kontaktinformasjon (f.eks. sin e-post adresse).

(3) Ved innkalling til årsmøte skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Skal et forslag som etter lov må ha to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Slikt møte varsles på samme måte, men forvarsel er ikke påkrevd.

(6) Uavhengig av om det er nevnt skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og vederlag til styret
- andre innkomne saker

(7) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, denne gjelder førstkommande møte og kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(8) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Det samme gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 14. MINDRETALLSVERN

(1) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

(2) Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon over vedkommende seksjonseier, herunder e-post-adresser, post- og bosteds adresse og telefonnummer. Styret har rett til å bruke SMS og e-post aktivt for å nå ut til seksjonseiere, med informasjon og/eller innkalling til møter mv.

(3) Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.

(4) Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på kr 1500 til dekning av kostnadene med opprydding, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige.

§ 17. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLESAREALER

(5) Sameiet kan ha videoovervåking av fellesarealene dersom styret finner det nødvendig, herunder i inngangspartier, oppganger, uteområder og kjellere. Videoovervåkingen skal være i henhold til regler for kameraovervåking. Opptakene skal kun oppbevares i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

§ 18. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Avd. Follo
Torgveien 10
1400 Ski

Avd. Asker & Bærum
Leif Tronstads plass 6
1337 Sandvika

Avd. Midt-Norge
Strandveien 43
7481 Trondheim

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