

# EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN

Ekstraordinært årsmøte – informasjonsmøte 22.03.2018

Espen Jørgensen

OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Agenda

- Konstituering
- Orientering ved utbygger
- Informasjon om organisering, forretningsførsel og vedtekter
- Informasjon om budsjett og felleskostnader
- Valg av revisor
- Valg av styre

# Organisering, forretningsførsel, seksjonering og vedtekter



# Organisering

- Eierseksjonssameie
- Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Parkodden
- Registreres Foretaksregisteret
- Kombinert sameie bolig/næring. 165 boligseksjoner, næringslokaler, garasje
- Fellesareal: utomhusområder, grøntareal, interne veier, innvendige ganger, tekniske rom mv

# Forretningsførsel

- Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Espen Jørgensen
  - Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
  - Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
  - Årsregnskap og likningsoppgaver til eierne
  - Deltagelse på årsmøte
  - Håndtering av forsikringssaker
  - Rådgivning av generell karakter
  - Eierskifter

# Seksjonering

- Eiendommen er under seksjonering
- Fastsetter eierbrøk – bygger på bruksareal, ideell eierandel i sameiet
- Definerer bruksenhetens hoveddel, tilleggsareal
- Definerer fellesareal

# Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Bygger på ny lov om eierseksjoner
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold

# Vedtekter

- Sameiets vedlikeholdsplikt
  - ytre, bygningsmessig, konstruksjonsmessig vedlikehold, fellesarealer
- Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
  - for egen leilighet og tilleggsarealer, evt areal med eksklusiv bruksrett
- Plikt til å melde fra om utleie
- Rett til bruk – faktisk råderett
  - Leiligheten og fellesareal kan bare brukes til de den er beregnet bruk eller vanlig bruk til
  - Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere
- Rettslig råderett
  - Salg, pantsettelse, utleie



Felleskostnader, budsjett, startkapital, giro, forsikring



# Felleskostnader

- Skal dekke alle av sameiets driftskostnader
  - Drift og vedlikehold
  - Serviceavtaler
  - Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
  - Bygningsforsikring
  - Kollektiv TV/Bredbånd
  - Felles utomhusområder
  - Andre drifts- og administrasjonskostnader
  - Kommunale avgifter

# Felleskostnader

- Kostnadsfordeling mellom bolig og næring
- Felleskostnader fordeles etter sameierbrøk = AREAL
- Felleskostnader som ikke fordeles etter brøk
  - TV/Bredbånd
  - Akonto fjernvarme – individuell avregning
  - Styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Tillegg for de som har p-plass:
  - Akonto strøm for p-plasser med EL-billading- individuell avregning
  - Driftskostnad til parkeringsanlegg
  - Likt beløp pr p-plass

# Budsjett – Estimerte felleskostnader

- Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører
- Fastsettes av styret
- Estimerte felleskostnader
  - Felleskostnader pr kvm pr mnd ca. kr 30-32
  - Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd ca. kr 400
  - Akonto fjernvarme ca. kr 8
  
  - P-plass pr plass pr mnd ca. kr 150
  - Akonto strøm EL-billading ca. kr 200

# Startkapital

- Oppstartskapital til sameiet:
- 2 mnd ekstra felleskostnader
- Innkreves sammen med felleskostnadene,
- Sameiet har kapitalbehov i oppstartsfasen til å dekke løpende kostnader
- Avregnes/tilbakebetales ikke

# Giroer for felleskostnader

- Sendes ut rundt overtakelsesdato
- Mulighet for e-faktura og avtalegiro
- Gebyr ved papirfaktura
- Eget informasjonsbrev sendes ut pr e-post
- Meld fra om postadresse, dersom du ikke skal ha post sendt til leilighetens adresse > [espen.jorgensen@obos.no](mailto:espen.jorgensen@obos.no)

# Forsikring

- Tryg Forsikring
- Sameiet tegner fullverdiforsikring bygningsforsikring som dekker bygningene slik de blir overlevert når flåteforsikringen utløper
- Seksjonseierene må kun tegne egen innboforsikring.

# Valg av revisor og valg av interimstyre





# Valg av revisor

- BDO ble valgt

# Valg av styre for ett år

- Tor Fjellstad ble valgt som styreleder
- Siv Joramo, Stine Qvigstad Kroken og Tormod Hansen ble valgt som styremedlemmer
- Goran Ghadani, Kjell Grobe og Øyvind Rønning ble valgt som varamedlemmer

