

Sameiet Sjøbodene

Forvaltning og drift av sameiet

OBOS Eiendomsforvaltning as – Bergen

Forvaltningssjef Helge Minge



Sameiet Sjøbodene

- Sameiet vil bestå av 77 seksjoner i 5 bygg
- Sameiebrøken er basert på seksjonens BRA
- Bod seksjoneres som tilleggsdel



OBOS Eiendomsforvaltning as som forretningsfører

- Innkreving av felleskostnader
- Løpende regnskapsførsel og årsoppgjør
- Fakturahåndtering for sameiet
- Budsjettering og økonomioppfølging sammen med styret
- Håndtere eierskifter og oppdatere eieropplysninger
- Bistand ifm årsmøtet; forberedelser, gjennomføring og etterarbeid
- Rådgiving overfor styret i forvaltningsspørsmål og enkeltsaker

Vedtekter

- Sameiets vedtekter fastsettes ved seksjonering
- Vedtektene inneholder blant annet regler om bruken av eiendommen og regler om sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Eierseksjonslovens bestemmelser gjelder - noe er presisert i vedtektene
- Bestemmelser om felleskostnader, og fordeling av disse
- Bestemmelser om «styre og stell»

Felleskostnader

- Dekker ulike honorarer, forsikring, serviceavtaler, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg m.m.
- Felleskostnader for boliger fordeles slik:
 - kr 43,- pr kvm
- Fiber: kr 10 pr mnd
- Fjernvarme avregnes etter forbruk via Techem/OBOS
 - – men fra starten: Kreves inn et a-kontobeløp pr mnd som hensyntas i første avregning.
- Kommunale avgifter faktureres direkte fra Bergen kommune til seksjonseier

Felleskostnader

- Krav om felleskostnader blir sendt ut etter innflytting
- Beregnes fra avtalt innflyttingsdato – kort forfallsdato – ingen «panikk»
- Felleskostnader forfaller den 1. hver måned
- De fleste vil motta krav rett i nettbank– evt på e-post eller på papir
- Anbefaler Avtalegiro eller eFaktura

Oppstartskapital

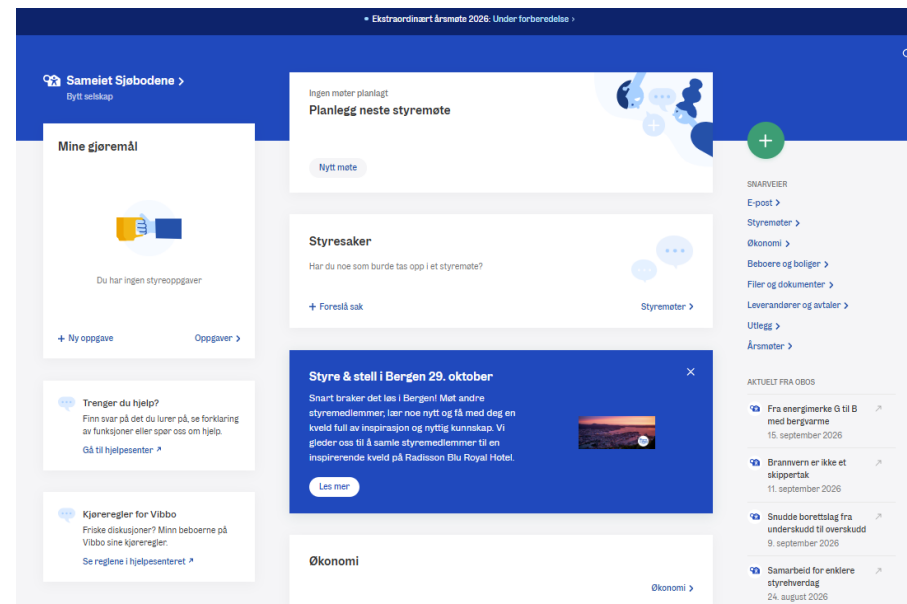
- Startkapital = 3 x månedlig felleskostnad
- Kreves inn av megler ved sluttoppgjør
- Overføres til sameiet ifm oppgjør
- Inngår som ordinær inntekt i sameiet
- Skal sikre at sameiet har god likviditet fra oppstart

Forsikring

- Sameiet blir forsikret via OBOS' avtale med Gjensidige fra før første overlevering
 - Bygg og eiendom
 - Ulykkesdekning («dugnadsforsikring»)
 - Styreansvarsdekning
 - Rettshjelp
- Polisenummer: Meldes fra Gjelsten/megler når avtale er på plass
 - Vanlig at banker/meglere ønsker å vite dette før lån utbetales og pant registreres
- Husk; egen innboforsikring

Digitale verktøy for styre og beboere

- *Styrerommet:*
- Styrets digitale arbeidsverktøy
 - Fakturabehandling
 - Løpende oversikt over økonomi
 - Lister over «eiere og boliger»
 - E-postkasse
 - Arkiv
 - Styremøtemodul
 - Årsmøtemodul
 - HMS-og FDV-moduler
 - Forsikringsmodul



Vibbo - beboerportal

- Portal for informasjon fra styret – og kommunikasjon styre-eier
- Alle eiere får tilgang før innflytting.
 - «Medeier», «Medboer» «Pårørende» «Leietaker»
- Nyheter, oppslag, meldinger
- Varsler og nyheter via vibbo-appen, sms og/eller e-post
- «Min bolig»
 - oversikt over fakturaer, betalinger og kopi av kvitteringer/faktura, skatteopplysninger
- «Min profil» – oppdatere kontaktinformasjon – tlf/e-post
- Enkel pålogging; Bank-ID – senere med telefon/sms-kode



Valg av styre

- «Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-4 styremedlemmer (..) kan velges inntil 2 varamedlemmer.»
- Styrets oppgaver i starten - i samarbeid med utbygger og OBOS
 - inngå nødvendige avtaler for drift av sameiet.
 - noen avtaler er inngått av utbygger, annet er opp til sameiet v/styret å inngå.
 - overtakelse av fellesarealer ute/inne før innflytting
 - avholde oppstartsmøte med OBOS for gjennomgang av rutiner o lignende

Valg

- Revisor: Forslag: Hordaland Revisjon as
-

- Styreleder
- 2-4 medlemmer
- Kan velge inntil 2 varamedlemmer
- Vanlig «valgperiode» 2 år – vara: 1 år

