



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 976 738 357
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NOREFJELLTUNET III
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
06.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



2014.105361

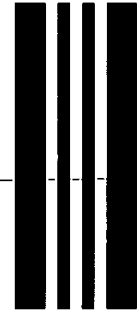
Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



SAMEIET NOREFJELLTUNET III Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	976.738.357	



Registrerte opplysninger per 07.04.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2013	Avslutningsdato 31.12.2013	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

vedl.

oec

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev		

BR-1001-11





Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013

SAMEIET NOREFJELLTUNET III Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	976 738 357	

Registrerte opplysninger per 03.04.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato **26.03.14**

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten **OSLO, 03.04.14 Tamara Butenko** OBOS Eiendomsforvaltning A/S
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev	

BR-1001-11



Sameiermøte 2014

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr: 1463
Sameiet Norefjelltunet III



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anvise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Til seksjonseierne i SE Norefjelltunet III

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i SE Norefjelltunet III avholdes onsdag 26.mars 2014 kl. 17.30 hos Obos Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg 1, 1.etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av felleskostnader med 10% f.o.m. annet halvår 2014.
- B) Diskutere ytterligere økning av felleskostnadene og/eller ekstraordinær innkalling av midler for å styrke likviditeten å kunne dekke vedlikeholdsbehov. Forslagene vil bli fremmet av styret på sameiermøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 4. mars 2014
Styret i SE Norefjelltunet III

Knud Morten Grønn/s/

Anders Lunder/s/

Helen Staubo/s/



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Knud Morten Grønn	Skollerudveien 100	2012-2013
Styremedlem	Anders Lunder	Setraveien 14 C	2012-2013
Styremedlem	Helen Staubo	Gulleråsveien 30C	2012-2013

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976738357, og ligger i KRØDSHERAD kommune.

Sameiet har følgende gårds og bruksnummer: gnr. 209, bnr. 1,3,4 og 5, samt gnr.210 og bnr.1

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ole Jacob Ræstad.

Styrets arbeid

Det har ikke vært fysiske styremøter i 2013, men en god del oppfølging pr. mail og telefon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 496.046,-.

Andre inntekter består av ekstra innbetaling til reparasjon av takvinduer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 516.824,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 50.000,-, mens regnskapet viser kr 96.163,-. Hovedårsaken til avviket var i 2013, var reparasjon av takvinduer. I tillegg noe av gravearbeidene fra 2012 fakturert i 2013. Det ble innkalt ekstra innbetaling til dekning av takvinduer. Se andre inntekter.



Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til personalkostnader skyldes rengjøring av oppganger. Se note 4.

Energi/fyring kostnadene er for mye budsjettert, alltid vanskelig og forutsi.

Resultat

Årets resultat på minus kr 17.326,- foreslås overført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 141.070,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Følgende vedlikeholdstiltak må sees på i 2014. Takrennene må besiktiges av blikkenslager og enkelte påkostninger bør påregnes. Vinduene bør males og enkelte lister bør skiftes p.g.a. råte. Piper bør feies. Vaktmesterne er villig til å se på disse arbeidene, men har ikke gitt anbud. Enkelte beboere har malt vinduskarmer selv og vi må her komme til enighet om alle vinduer skal tas eller om de som har malt selv skal holdes utenfor.

Kostnad fra snørydding fra tak er lagt inn i drift og vedlikeholdskostnader som er økt til kr. 80.000,-.

Kommunale avgifter i Krødsherad kommune.

Vann- og avløpsavgiften vil ikke øke stort i 2014, denne blir utregnet etter gebyr Renovasjonsavgiften for 2014 blir regulert etter konsumprisindeksen for 2013.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 1.882,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000



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 2014.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene 2. halvår 2014.

I budsjettet er det også tatt hensyn til økning av fremfesteavgift til kr. 42.573,- f.o.m. 2014. For øvrig er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Oslo, 4. mars 2014
Styret i SE Norefjelltunet III

Knud Morten Grønn/s/

Anders Lunder/s/

Helen Staubo/s/



Ole Jacob Ræstad
Kristian Køllesvei 29
1367 Snarøya

| Oslo, 7. mars 2014

Til sameiemøtet i Sameiet Norefjelltunet III.

Undertegnede Ole Jacob Ræstad ble på ordinært sameiemøte bedt om å fyllerollen som revisor for Sameiet Norefjelltunet III. I den forbindelse har jeg mottatt utkast til resultatregnskap, balanse, samt noter til sameiets regnskaper for 2013. Regnskapet viser et underskudd på kr. 17.326,- som i sin helhet er tatt fra annen egenkapital.

Det er styret som er ansvarlig for det fremlagte årsregnskapet. Min oppgave har vært å utføre en rimelig grad av kontroll, samt å utarbeide en erklæring til ordinært sameiermøte. Kontrollen har i hovedsak vært begrenset til å sammenlikne budsjetterte inntekter og kostnader med det realiserte resultatet, samt ta stikkprøver og be om tilleggsopplyninger om nødvendig.

Det er generelt meget godt samsvar mellom budsjett og faktiske inntekter og kostnader. Drift og vedlikehold viser høyere kostnader enn budsjettert og dette skyldes i all vesentlighet reparasjon av takvinduer og noe fra dreneringsprosjektet i 2012. Reparasjonen av takvinduene ble finansiert gjennom en ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Jeg har ikke foretatt vurderinger av skattemessige forhold. For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at selskapets konti er i OBOS. OBOS har oppgitt at de er tilsluttet banksikringsfondet.

Likviditetssituasjonen er tilfredsstillende og sameiet har en akseptabel buffer, men eventuelle større vedlikeholdsprosjekter må finansieres gjennom tilleggsinnbetalinger fra sameierne. Innbetaling av fellesutgifter er ajour. Revisjonsarbeidet er gjennomført i samarbeid med forretningsfører. Samarbeidet har fungert godt.

Jeg mener at det ikke skal være vesentlige feil og mangler i det fremlagte regnskapet. Jeg kan derfor anbefale overfor ordinært sameiermøte at regnskapet med tilhørende balanse og noter for 2013, godkjennes slik det er fremlagt.

Ole Jacob Ræstad
sign



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	436 040	425 652	436 040	457 842
Andre inntekter	3	60 006	191 441	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		496 046	617 093	436 040	457 842
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 973	-16 836	-5 111	-17 000
Forretningsførerhonorar		-65 800	-63 270	-65 800	-69 090
Konsulenthonorar	5	-3 047	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-96 163	-235 450	-50 000	-80 000
Forsikringer		-45 540	-41 746	-47 200	-48 000
Festeavgift	10	-35 461	-35 461	-35 500	-42 573
Kommunale avgifter	7	-143 220	-143 000	-143 000	-143 220
Energi/fyring		-18 580	-5 268	-28 200	-28 200
Kabel-/TV-anlegg		-30 000	-30 000	-31 200	-31 500
Andre driftskostnader	8	-62 041	-62 764	-64 730	-65 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-516 824	-633 795	-470 741	-527 883
DRIFTSRESULTAT		-20 778	-16 702	-34 701	-70 041
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 452	4 833	2 800	2 230
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 452	4 833	2 800	2 230
ÅRSRESULTAT		-17 326	-11 869	-31 901	-67 811
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-17 326	-11 869		



BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 016	182
Kortsiktige fordringer	11	39 518	37 636
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		45 831	78 891
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		105 923	102 825
SUM OMLØPSMIDLER		198 287	219 534
<hr/>			
SUM EIENDELER		198 287	219 534
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		141 071	158 397
SUM EGENKAPITAL		141 071	158 397
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 464	57 224
Leverandørgjeld		358	1 232
Skyldig til offentlige myndigheter	12	1 589	1 572
Annen kortsiktig gjeld	13	7 806	1 109
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 217	61 137
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 287	219 534
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 4. mars 2014,
STYRET FOR SE NOREFJELLTUNET III

KNUD MORTEN GRØNN/S/

ANDERS LUNDER/S/

HELEN STAUBO/S/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonsutgifter	436 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	436 040

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetaling vedlikehold	60 000
Opprydning reskontro	6
SUM ANDRE INNETEKTER	60 006

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 900
Lønn rengjøringshjelp	-3 600
Påløpne feriepenger	-1 377
Arbeidsgiveravgift	-2 096
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 973

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

STYREHONORAR

Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-922
SUM KONSULENTHONORAR	-3 047

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takvinduer	-69 013
Drenering	-11 450
Gravearbeider utført 2012	-15 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 163

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 200
Renovasjonsavgift	-20 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 220

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 440
Vaktmestertjenester	-52 988
Gressklipping	-4 563
Kopier+utsendelser	-1 222
Gamle gebyrer kostnadsført	-312
Porto	-1 387
Bank- og kortgebyr	-131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 041

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	3 098
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
SUM FINANSINTEKTER	3 452

NOTE: 10**BYGNINGER**

Tomten er festet i 80 år fra 1988-årets festeavgift er kr 35 461.

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	39 518
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 518

NOTE: 12**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 589
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 589

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 377
Krødsherad Everk-avr 2013	-6 429
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 806



Orientering om sameiets drift.

Nøkler/portåpner

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS. Portåpner kan kjøpes hos forretningsfører, men kun 2 stk. til hver eierseksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1497972. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Kabel-TV

Norcom Norefjell AS er leverandør av kabel/TV tjenester til sameiet.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Krødsherad E-verk KF, Noresund.



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

2012 - 2012	Drenerings- og gravearbeider	
2010 - 2010	Beiset bygningene	



VEDTEKTER FOR SAMEIET

NOREFJELLTUNET III

Sameiet Norefjellfjelltunet III, underfestenr. 83 fra festenr, 56 av g.nr. 209, b.nr. 1, 3, 4, 5 og g.nr. 210, b.nr. 1, i Krødsherad kommune.

1. Definisjon

Sameiet Norefjellfjelltunet III består av 15 eierseksjoner i Krødsherad kommune. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer på eiendommen disponeres av fellesskapet.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg, ved kjøp av seksjonen, til å akseptere nedenstående vedtekter for seg og sine rettsfølger. Disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overdragelsesavtale vedrørende seksjonen.

2. Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg i mellom) i henhold til seksjonenes eierbrøk, kfr. pkt. 4.

3. Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Salg og utleie skal meddeles forretningsfører/styret for registrering.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

4. Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne og fordeles etter eierbrøkenes størrelse.

5. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

- A) Styrets årsberetning.
- B) Sameiets årsregnskap.
- C) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
- D) Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter).
- E) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.



På sameiermøtet har den enkelte seksjon en stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Det ligger under møtelederens ansvar å føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtes kompetanse.

Ved nyanskaffelser og utbetalinger som må anses som vesentlige, trengs minst 2/3 av gyldig avgitte stemmer. Det samme gjelder for endring av sameiets vedtekter.

Enstemmighet blant sameierne kreves ved endring av punktene 3, 4, 5 og 11. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta ved noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende/vesentlig personlig eller økonomisk særinteresse i den sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder for forestående sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fellesareal.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan det innvendige fellesareal skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler. Utkast til husordensregler følger disse vedtekter.

6. Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 år, og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Hvert styremedlem skal ha sin personlige vararepresentant.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Innkallelsesfristen er 1 uke.



Styremøte ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall fra denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende/vesentlig personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

7. Vedlikehold

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen med tilhørende vinduer og balkongdører, samt rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsarbeider når dette er påkrevd av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av indre fellesarealer utføres etter plan utarbeidet av styret.

Endringer og nyanlegg etc. i seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden som f.eks. markiser m.v. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

8. Mislighold

Ved brudd på forpliktelser kan styret ilegge en bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret i den panterett som er nevnt i pkt. 9. Den bøtelagte kan anke til sameiermøtet.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grove eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtekter eller bestemmelser avledet fra disse, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte og selge seksjonen.



9. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 30.000,- i hver seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til enhver tid ligge innenfor 90% av første gangs kjøpesum og har ikke opptrinnsrett.

Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Slik eventuell beslutning blir å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

10.

Alle sameiere har ved sin tiltredelse av nærværende vedtekter akseptert og har sitt konsesjonsinnehaveren til festnr. 56 fullmakt til å undertegne de nødvendige dokumenter for etablering av sameiet.

Sameier er gjort kjent med at seksjonen er tilkoblet ledningsnettet til Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA), som er et privat selskap.

Tilkoblingsavgift for vann og avløp er inkludert i kjøpesummen. Sameiet er forpliktet til å betale de årlige avgifter som fastsettes av NVA. Avgiften betales under ett av sameiet og avregnes i sameieutgiftene. Sameier og sameiet er forpliktet til å vedta NVA's sanitærreglement og abonnementsvilkår.

11. Tinglysing

De vesentligste punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon, så fremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

Som sameier i Sameiet Norefjelltunet III vedtar jeg foranstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er for øvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av lov av 4. mars 1983, nr. 7 (Lov om eierseksjoner).

Stabekk, den 02.01.1996
Bjørn Erik Tholfsen sign.
Seksjon 7.

Endret 9. mars 2011.



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

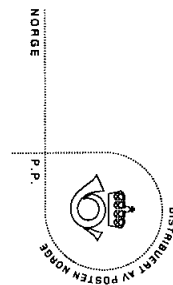


OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo
Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim
Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
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.





FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.