



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KORNMOENGA 3 SAMEIE  
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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

### 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, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 739 719	1 725 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 739 719</b>	<b>1 725 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 828 365	1 710 805
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 916 445</b>	<b>1 802 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-176 726</b>	<b>-76 612</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 249	8 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 249</b>	<b>8 476</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 249</b>	<b>8 476</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-173 477	-68 136
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 585	85 690
Sum fordringer		35 585	85 690
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		832 365	948 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 365	948 477
Sum omløpsmidler		867 949	1 034 167
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>867 949</b>	<b>1 034 167</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		796 295	969 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>796 295</b>	<b>969 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>796 295</b>	<b>969 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 834	58 404
Annen kortsiktig gjeld		29 820	5 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 654</b>	<b>64 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 654</b>	<b>64 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>867 949</b>	<b>1 034 167</b>



## Årsmøte 2021

Kornmoenga 3 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kornmoenga 3 Sameie. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4339>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter punkt 5 og punkt 9
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Kornmoenga 3 Sameie**

Kari Merete Dancke

Jan Østby

Viggo A Martinussen

Erling Børge Steen



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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lisbeth Sandberg og Viggo A. Martinussen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -173 477 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1. 4339 Kornmoenga 3 sameie 19.03.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Merete Dancke	Kornmoenga 27
Styremedlem	Jan Østby	Kornmoenga 27
Styremedlem	Viggo A Martinussen	Kornmoenga 28
Styremedlem	Erling Børge Steen	Kornmoenga 27
Varamedlem	Bjørn Edvardsen	Kornmoenga 27
Varamedlem	Annbjørg Elisabeth Olsen	Kornmoenga 26
Varamedlem	Helge Solum	Kornmoenga 28

### Valgkomiteen

Bjørn Edvardsen	Kornmoenga 27
Torill Haugan	Kornmoenga 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Kornmoenga 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Kornmoenga 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998799449, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kornmoenega 26, 27 og 28

Gårds- og bruksnummer :  
238        725

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.

Kornmoenga 3 Sameie 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Årsmøteperioden er fra 27.3.2020 frem til årsmøtet 19.4.2021.

Styret har i løpet av årsmøteperioden avholdt 12 styremøter.

### Styret har prioritert de viktigste oppgavene som følger:

#### HMS og internkontroll fellesanlegg

Styret har HMS utvalg.

Sameiet HMS område omfatter bygningenes fellesområder.

Teknisk rom og garasje ligger under Kornmoenga Vel.

HMS området omfatter også områdene under tak ved inngangspartier.

HMS utvalget har gjennomført risikoanalyser og 1 inspeksjoner i årsmøteperioden. Styret viser til vedlagt HMS rapport for 2020.

Utover sameiets fellesarealer bemerker utvalget at risiko for ulykker i garasjen ved utgangsdører er til dels stor, grunnet tilfeller av høy hastighet nær dørene. Det henstilles derfor til alle å vise forsiktighet når utgangsdør fra oppgang benyttes.

For vår egen sikkerhet er det viktig at ingen slipper uvedkommende inn i oppgang.

Brannvern og rømningsveier er ivaretatt. Det er ikke meldt om brudd på regler om rømningsveier.

#### Internkontroll boliger

Styret har gjennomført med spørreskjema internkontroll for leilighetene.

Internkontroll i leiligheter er basert på brann, vann og el sikkerhet for egen og andre beboeres gjensidige sikkerhet.

Det er ikke meldt personskader i perioden.

Det er ikke meldt brudd på vedtekter og bomiljøregler i perioden.

#### Dugnad

Ikke avholdt i 2020 pga pandemi.

#### Vedlikehold og investeringer

Det har i perioden vært behov for ett større vedlikeholdsarbeid på endebalkonger. Dette var ikke budsjettert og medfører en sprekk på budsjettet med ca kr 120 000,-. Styret vurderte dette som helt nødvendig vedlikehold.

Utover dette er det utført normalt daglig og fast vedlikehold.



Faste avtalepartnere er:

- Icopal BMI AS er avtalepart for årlig takinspeksjon av hovedtakene og vedlikehold
- Kone AS er avtalepart for heiser og alarmsentral  
Heisene har ettersyn 4 ganger pr år.
- Norsk heiskontroll AS er avtalepart for offentlig heiskontroll.  
Heiskontroll utføres 2. hvert år på like årstall.
- Icopal AS er avtalepart for kontroll og vedlikehold av oppgangens røykluke, vifte og betjening.
- Hedengren AS for kontroll av brannvarslingsanlegg i alle oppganger (røykvarslere, trykkvifte og takluke) samt automatisk lukking av branndører.
- Elite AS er avtalepart for rengjøring av gulver og trapper i oppganger.
- Assistentpartner AS er avtalepart for vedlikehold av dører/låser med dørautomatikk der dette er bekostet av sameiet. (NAV har installert og har ansvaret for vedlikehold av automatikken på egne dører)
- Larmerud Rør AS for VVS i teknisk rom i hus 2 og 3.

For annet variabelt vedlikehold innhentes fagfirmaer ved behov.  
Sameiet har ikke vaktmestertjeneste.

## Regnskap og økonomi

Det fremlagte regnskap med balanse og tilhørende noter, mener styret gir et rettvisst bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, samt dets økonomiske og finansielle stilling. Styret er videre komfortabel med Sameiets likviditet ved utgangen av året.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for bedømmelsen av Sameiets resultat og økonomiske stilling.

## 2021

For året 2021 vil god økonomistyring, en forsvarlig kapitalsituasjon og en løpende tilfredsstillende likviditet fortsatt være i fokus.

Styret vil fortsatt prioritere forebyggende og nødvendig vedlikehold av bygninger og utstyr.

De oppsatte vedlikeholdsavtaler vil bli vurdert ved behov hva angår tjenesteyting og prising.

Takinspeksjon i 2020 avdekket betydelig følgeskade etter feil på beslag rundt hus 2 og 3. Her er beslaget lagt feil fra utbygger side noe som har medført råteskader under beslag på hus 2 og larmende lyd på hus 3. Feilen ble ikke påvist ved tidligere takinnspeksjoner og omfattes ikke av reklamasjonstiden som utløp juni 2017.



Styret har bestilt rapport fra Opak og rapport fra Follo Tak og vedlikehold. Vi har prøvd sak overfor Selvaag. To OBOS advokater anbefaler oss ikke å forfølge dette videre da saken er foreldet og at det ikke kan påvise «grov uaktsomhet» fra utbyggers side.

Reprasjon/utbedring av dette vil koste nærmere kr 600.000,-. Vi har vurdert låneopptak og utbedringer av dette i 2021 men kommet frem til at vi deler opp arbeidet over to år. I 2021 vil vi utbedre skade på hus 2. Vi avstiver beslag som lager lyd på hus 3 og tette hull i beslaget midlertidig. Dette er ikke budsjettet, men vil gå under vanlig vedlikehold i 2021.

Styreenhet for varmtvannet i hus 3 som eies av sameiet måtte byttes januar 2021.

Avtaleforholdet med Telia, tidligere GET,TV/Internett står foran fornyelse innen 2021. Vellet er ikke helt i mål med denne avtalen.

Vi tar hensyn til smittevern og dugnad vil i år bli gjennomført med oppsatt liste hvor seksjonseiere kan velge oppgaver og utføre disse når det passer i løpet av mai.

#### **Kornmoenga Vel og garasjer:**

Sameiene, selveierforeningene og borettslaget på Kornmoenga eier i fellesskap alt felles uteareal, varmesentralen og Kornmostua. Kornmoenga Vel forestår forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesområdene

Kornmoenga Vel har egne vedtekter, styre, samt budsjett og regnskap. Alle boliglagene på Kornmoenga er representert med ett styremedlem. Styrene i boliglagene utgjør Kornmoenga Vel's Årsmøtet.

Garasjesameiets forvaltning, drift og vedlikehold styres av Kornmoenga Vel. Dette inkluderer alt underjordisk anlegg, inkludert tekniske rom og utvendige trappenedganger. Private parkeringsplasser og boder inngår ikke i styrets forvaltning. Egne installasjoner skal allikevel meldes/søkes om gjennom eget styre og bekostes av seksjonseier.



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 739 719,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-1 916 445**.

Dette er kr 185 745,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter til reparasjon av balkonggulv og økte kommunale kostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-173 477** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### 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 **796 295,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 i hovedsak beregnet utgifter til ordinære vedlikeholdsutgifter.

### Kommunale avgifter for vann avløp og renovasjon i NORDRE FOLLO kommune

På grunn av kommunesammenslåingen til Nordre Follo kommune, er kommunale avgifter endret. Dette gjelder både fastavgift og forbruksavgift. Satsene var ikke klare da budsjettet for 2020 ble utarbeidet. Det kan derfor bli avvik mellom budsjett og regnskap. (I ettertid viser det seg at her er det kommet endringer. Styret har redusert felleskostnadene fra mai 2021)

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 267,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kommoenga 3 Sameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på en økning på kr 11,- per parkeringsplass og kr 2 per kvm fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Kornmoenga 3 Sameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga 3 Sameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 173.477. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 for årsregnskapet 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

13 av 43

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914  
Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ALPHA REVISJON AS

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

## Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

—

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

14 av 43

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**KORNMOENGA 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 730 760	1 724 820	1 731 000	1 842 000
Andre inntekter	3	8 959	653	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 739 719</b>	<b>1 725 473</b>	<b>1 731 000</b>	<b>1 842 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 300	-15 510
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 245	-80 165	-85 000	-86 500
Konsulenthonorar	7	-48 512	-8 525	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-470 339	-517 462	-351 576	-286 800
Forsikringer		-50 733	-46 944	-60 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-402 893	-302 192	-343 000	-450 000
Kostnader sameie		-241 164	-241 164	-241 164	-241 164
Energi/fyring	10	-335 924	-322 435	-327 440	-322 440
TV-anlegg/bredbånd		-139 828	-137 174	-146 520	-146 520
Andre driftskostnader	11	-51 602	-49 868	-64 700	-67 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 916 445</b>	<b>-1 802 085</b>	<b>-1 730 700</b>	<b>-1 816 634</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-176 726</b>	<b>-76 612</b>	<b>300</b>	<b>25 366</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 249	8 476	7 300	8 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 249</b>	<b>8 476</b>	<b>7 300</b>	<b>8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-173 477</b>	<b>-68 136</b>	<b>7 600</b>	<b>33 366</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-173 477	-68 136		



**KORNMOENGA 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsførte kostnader		35 585	85 690
Driftskonto OBOS-banken		230 106	359 240
Driftskonto OBOS-banken II		9 969	0
Sparekonto OBOS-banken		483 450	481 133
Sparekonto OBOS-banken II		108 840	108 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>867 949</b>	<b>1 034 167</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>867 949</b>	<b>1 034 167</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		796 295	969 772
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>796 295</b>	<b>969 772</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 820	5 991
Leverandørgjeld		41 834	58 405
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>71 654</b>	<b>64 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>867 949</b>	<b>1 034 167</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 9.3.2021  
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete Dancke/s/

Jan Østby/s/

Viggo A Martinussen/s/

Erling Børge Steen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	936 360
Oppvarming	277 440
Velforening	241 164
Kabel-tv	146 520
Garasje	74 844
Garasje nr 2	54 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 730 760</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	8 439
Nøkler	520
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 959</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 080
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

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 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 188
OPAK AS	-36 273
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 051
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-48 512</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-266 365
Drift/vedlikehold VVS	-7 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 774
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 721
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 884
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-129 276
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-470 339</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-402 893
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-402 893</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-335 924
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-335 924</b>



**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 183
Lyspærer og sikringer	-2 978
Renhold ved firmaer	-32 100
Kontor- og datarekvisita	-818
Trykksaker	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-32
Andre kontorkostnader	-2 378
Telefon, annet	-5 994
Porto	-720
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 899
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-51 602</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 053
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 249</b>

**5 A)Endring av vedtekter**

Styret legger frem forslag til vedtektsendringer.

Rødt går ut blått går inn.

Hovedsak §5 og et punkt på §9



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL NYTT STYRE TIL  
ÅRSMØTE 27.4.2021

**A. Som styremedlem for to (2) år foreslås:**

Kirby Jakob Daughdrill Kornmoenga 27

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kari Merethe Dancke Kornmoenga 27

Erling Steen Kornmoenga 27

Viggo Martinussen Kornmoenga 28

**B. Som varamedlemmer for ett (1) år foreslås:**

Bjørn Kihl Bødker Kornmoenga 26

Ellen Arlid Kornmoenga 27

**C. Som valgkomité for ett (1) år foreslås:**

Annbjørge Elisabeth Olsen Kornmoenga 26

Jan Østby Kornmoenga 27

Valgkomitéen for Kornmoenga 3 Sameie

Bjørn Edvardsen  
Torill Haugan



## 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2001003. 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](mailto: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 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.

### 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 og felles elektrisk anlegg. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



HMS Årskjema 2020  
Rapport HMS utvalg Jan Østby og Viggo A Martinussen

Brann risiko: Hvilke helse og miljø risikoer kan utføse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Rømningsveier: Blokkering.	Trapperom, celler og tilhørende trapperom.	Det skal ikke oppbevares gjenstander som er til hinder for rømningsvei. Min 90 cm klaring. De skal holdes ryddig og tilgjengelige.	Oppgang 26, 27 og 28 er sjekket og funnet OK
Røykluker og trykksetting: Blokkering av betjeningspanel.	Røykluke på tak Nøddryter for røykluker i trapperom Trykksettingsvifte i trapperom Betjeningspanel	Nøkkel til røyklukeåpner og betjeningspanel finnes i nøkkelskap teknisk rom nr 27. Tilgjengelig panel under trapper.	Utvendig kontroll av skap
Branndører. Dører uten automatikk står åpne. Utretteter i dører. Dørautomatikk i garasjeplan i norden	Alle dører i oppgang er branndører som holder brann i 60 minutter. Godkjenningsmerker.	Dører uten magnetlås holdes i lukket stilling. Det må ikke være skader/hull i branndører.	Oppgang 26, alt ok Oppgang 27, alt OK Oppgang 28, hull dør fig Kari
Inngangsdør til bolig Skadede dører utside.	Alle inngangsdører skal oppfylle krav om å holde brann i 60 minutter	Det må ikke være skader på dør utvendig.	Alle dører uten skade



HMS Årskjema 2020  
Rapport HMS utvalg Jan Østby og Viggo A Martinussen

<b>Elektrisk anlegg</b>				
Målerskap.	i garasje	Kontroller for skader. Reserver nøkkel i nøkkelskap i teknisk rom i nr. 27.		Dørene er forsvart låst
Oppgang og utareal ved dør.	Lamper og kabler i oppgang Lampe utenfor dør.	Kontroll for skader. Kontroll og bytte av pærer er styrets ansvar		Alle pærer virker
<b>Bygget forøvrig</b>				
Oppganger	Trapperom	Kontroll av gelender og glass Kontroll av vinduer Kontroll av gulvbelegg Kontroll av rengjøring		Vinduer og glass på gelender er OK
Teknisk rom	Teknisk rom i nr 26 og 27	Kontroll av VVS, lekkasjer isolasjon Rengjøring i rom ved behov/dugnad.		Alt OK. Dugnad utsatt til høsten ?
Hels	26, 27 og 28	Kontroller helse for skader Teste alarm mot KONE. Heiskontroll 2 *årlig ved KONE. Off. heiskontroll 2 hvert år.		Alarm mot Kone er sjekket. Alt OK



HMS Årskjema 2020  
Rapport HMS utvalg Jan Østby og Viggo A Martinussen

Utvendig	Vegger Vannkran	Kontroll for skader og løse gjenstander. Sjekk avstengt for vinter.	Alt OK
<b>Garasje:</b>	Farer som skal meldes Velforening for utbedring.		
<b>Andre</b>	Momenter som er oppdaget.		

*Viggo A. Martinussen*

*Jan Østby*



Sak 5

**Endring av vedtekter punkt 5 og punkt 9**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret legger frem forslag til vedtektsendringer

Rødt går ut blått går inn.

Hovedsak punkt 5 og punkt 9

**Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak**

Punkt 5 og punkt 9 endres i henhold til vedlagte forslag til endringer i vedtektene.

**Vedlegg**

1. Vedtekter forslag til endring årsmøte.pdf



**V E D T E K T E R**  
for  
**Kornmoenga 3 Sameie**

**org. nr. 998 799 449**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Endret siste gang på årsmøte 6.5.2020. Tidligere endringer gjort 12.04.2018 samt ved samtykke  
25.05.2018 fra samtlige seksjonseiere for bestemmelse 2-1 (4)

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Kornmoenga 3 Sameie. Sameiet er stiftet 21.06.2012 og registrert i enhetsregisteret 11.09.2012.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 725 i Oppedgård kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 38 bnr 310. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten gnr 38 bnr 310 og forvaltes av Kornmoenga Vel. Kornmoenga Vel vil også drive varmesentral og eie/administrere bruk av felles forsamlingslokale beliggende i gnr 38 bnr 724 seksjon 1.

(3) Til hver seksjon tilhører en eller flere garasjeplasser i underjordisk garasjeanlegg med gnr 38 bnr 711 og/eller 712. Garasjeplassene er ideelle andeler i eiendommen og hjemmel er tinglyst på seksjonene. Det vil si at parkeringsplassen(e) følger med ved salg av seksjonen. Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga Vel.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet,

Dette gjelder også om det fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre.

Dette er allikevel ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig, slik det er beskrevet i loven.



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 en boligseksjon i sameiet.

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, 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.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(5)) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(7) Seksjonseieren har rett og plikt til medlemskap i Kornmoenga Vel.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 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. Kostnadene bæres av den enkelte seksjonseier.

(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 isolering og oppvarming av uteboder, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, inn-glassing, boblebad/badestamp, trampoliner, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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) Seksjonseiere i leiligheter på bakkeplan, 1. etasje, har en midlertidig enerett for den del av markterrassen/betongplattning som er fellesareal. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048, jf. lov om eierseksjoner § 25 - 5. ledd.

Plattingen må allikevel være tilgjengelig for sameiet og seksjonseiere med maskinelt og/eller mobilt utstyr til utførelse av vedlikehold godkjent av styret.

Det må ikke anlegges montasjer som er til hinder for slik tilgjengelighet eller for redningsbehov. Det må påregnes snørydding fra overliggende balkonger.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser (på fellesareal)**

### **4-1 Parkeringsplasser**

Parkeringsplasser for seksjonene i Kornmoenga 3 sameie er plassert i underjordiske garasjeanlegg med gnr 38 bnr 711 og/eller 712. Gjesteparkering benyttes i henhold til regler for Kornmoenga Vel.

### **4-2 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Kornmoenga Vel anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret i Kornmoenga Vel kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Kornmoenga Vel dersom det ikke er egen måler.

### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Kornmoenga Vel pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**



(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) **Bruksenheten omfatter enhet med det arealet som ligger til grunn for tinglysning, men begrenser seg til leilighetens inntegnede areal, inkludert tilliggende balkong eller markterasse og utebod der dette finnes.**

(3) 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 karm
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **men ikke utskifting med unntak av:**

**Sluk i badrom, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig og bod.**

**Balkong/terasselementer, trevirke og rekkverk.**

**Ved nødvendig skifte skal seksjonseier, uten ugrunnet opphold, melde fra til styret. Jmf §5 pkt.8. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting grunnet seksjonseiers manglende vedlikehold.**

**Skifte av ødlagte glassruter (f.eks. punkterte) er seksjonseier selv ansvarlig for.**

**Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.**

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

**(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles**

Vedtekter Kornmoenga 3 Sameie, Gnr. 38, Bnr. 725 Nordre Follo kommune

Side 4 av 11

Vedtatt i årsmøte 6.5.2020



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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Energikostnader til varmesentral organisert av Kornmoenga Vel betales med et akontobeløp basert på den enkelte seksjons sameierbrøk. Oppgjør skjer årlig basert på registrert forbruk i Kornmoenga 3 sameie.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utslag av denne regel er bl.a. at kostnader til kabel-TV og øvrige produkter levert fra kabel-TV leverandør fordeles med likt beløp på samtlige seksjoner.

(3) Felleskostnadene til Kornmoenga Vel betales med likt beløp fra samtlige seksjonseiere, der sameiet mottar kostnader fakturert etter antall enheter.

Felleskostnader til garasjeanleggene betales med et likt beløp pr. plass.

Beløpene fastsettes av Kornmoenga Vel og kreves in ved fakturering av sameiet etter antall seksjoner og garasjeplasser.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Økonomiske midler til framtidig større vedlikehold skal opparbeides i et vedlikeholdsfond.

Avsetninger til vedlikeholdsfondet fra årsresultatet bestemmes årlig av styret. Ordinært eller ekstraordinært årsmøte behandler saker om større vedlikehold og kan bestemme om vedlikeholdsfondet skal benyttes.

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.



## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal sende skriftlig melding om møtedato senest 40 dager før møtet.

Saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Saker skal være godt skriftlig begrunnet. For saker som vil ha en økonomisk konsekvens, skal det følge med et kostnadsoverslag og forslag til hvordan kostnadene kan dekkes. Forslagsstiller eller en representant for denne skal framlegge saken på årsmøtet.



## 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning/årsrapport.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

#### **8.12 Eierskiftegebyr**



Den som avhender en seksjon, skal betale et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

## 9. Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

***Bare myndige og fysiske personer kan velges som styremedlemmer.***

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

(7) Representant til styret i Kornmoenga Vel velges blant styrets medlemmer på konstituerende styremøte.

### 9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

### 9-5 Inhabilitet

Vedtekter Kornmoenga 3 Sameie, Gnr. 38, Bnr. 725 Nordre Follo kommune  
Vedtatt i årsmøte 6.5.2020

Side 10 av 11



Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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.

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

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

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

11 Kameraovervåking kan etableres for å forhindre, oppdage og dokumentere utøvelse av straffbare handlinger. Installasjon og bruk av kameraovervåking skal følge norsk lov og meldes Datatilsynet.

## 12 Diverse opplysninger

### 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.



i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## **12-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

## **12-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle Regler for godt bomiljø fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kirby Jakob Daughdrill**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Ellen Arlid**

**Bjørn Kihl Bødker**



Sak 7

**Valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Annbjerg Elisabeth Olsen**

**Jan Østby**



## 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: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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