



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 557 945	2 916 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 557 945</b>	<b>2 916 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		3 491 979	2 751 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 691 654</b>	<b>2 922 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 709</b>	<b>-5 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 155	1 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 155</b>	<b>1 441</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 155</b>	<b>1 441</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 553	-4 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		14 936	
Andre fordringer		523 275	587 556
Sum fordringer		538 211	587 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 649	681 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 649	681 577
Sum omløpsmidler		1 262 859	1 269 133
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</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		596 572	728 126
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>596 572</b>	<b>728 126</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>596 572</b>	<b>728 126</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		636 306	508 385
Annen kortsiktig gjeld		29 981	32 622
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>666 287</b>	<b>541 007</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>666 287</b>	<b>541 007</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393950

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 557 945	2 916 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 557 945</b>	<b>2 916 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		3 491 979	2 751 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 691 654</b>	<b>2 922 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 709</b>	<b>-5 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 155	1 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 155</b>	<b>1 441</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 155</b>	<b>1 441</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 553	-4 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Kundefordringer		14 936	
Andre fordringer		523 275	587 556
Sum fordringer		538 211	587 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 649	681 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 649	681 577
Sum omløpsmidler		1 262 859	1 269 133
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		596 572	728 126
Sum opptjent egenkapital		596 572	728 126



Sum egenkapital	596 572	728 126
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	636 306	508 385
Annen kortsiktig gjeld	29 981	32 622
Sum kortsiktig gjeld	666 287	541 007
Sum gjeld	666 287	541 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 262 859	1 269 133



Organisasjonsnr: 918 590 447  
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7739 Thurmannskogen 1 Sameie





## Til seksjonseierne i Thurmannskogen 1 Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00 i Vasshjulet, Lørenskog Hus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannskogen 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie  
avholdes onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00 i Vasshjulet, Lørenskog Hus.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye vedtekter for sameiet
  - B) Husordensregler
  - C) Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold
  - D) Valgkomite
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Lørenskog, 31.03.2023  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug    Kari Dyrdal    Bjørg Marie Jensen    Kamilla Niazova    Finn Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5
Styremedlem	Björg Marie Jensen	Harry Olsens Vei 13
Styremedlem	Kamilla Niiazova	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Stian Aronsen	Harry Olsens Vei 11
Varamedlem	Milos Stoisljevic	Harry Olsens Vei 1

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller på e-post [thurmannskogen1@styrerommet.no](mailto:thurmannskogen1@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Thurmannskogen 1 Sameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering. Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 449

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Thurmannskogen 1 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 12 styremøter i løpet av perioden. Det har dreid seg om fysiske møter, og alle styremedlemmene inkludert 2 varamedlemmer har møtt på alle møtene.

Styret har fortsatt arbeidet fra i fjor med å ha fokus på å sikre forsvarlig drift av sameiets rørtekniske anlegg i form av varme-, sanitær- og sprinkleranleggene. I fjor rapporterte styret at vi hadde inngått serviceavtaler med nye aktører i form av Østlandske VVS for varme- og sanitæranleggene, og SprinklerTeknikk AS for sprinkleranlegget.

SprinklerTeknikk gjennomførte første gangs service og kontroll av vårt sprinkleranlegg i juni 2022. Her ble det altså påvist hydrogengass i anlegget i tillegg til en rekke andre feil og mangler med anlegget. Hydrogengass har blitt dannet fordi sprinkleranlegget er bygd med innvendige galvaniserte rør. Hydrogengass er svært brennbar, og vil kunne danne blandinger med luft som er eksplosjonsfarlige. Det er opplagt ikke heldig at en slik gass finnes i rørene til et sprinkleranlegg.

Saken med hydrogengass i sprinkleranlegget har vært krevende å håndtere for styret. På den ene siden har vi fått råd fra teknisk hold om å få tømt anlegget for hydrogengass så fort som mulig med hensyn til liv og helse. En stor del av brannsikkerheten i sameiet bygger på at vi har et fungerende sprinkleranlegg. På den andre siden har man økonomiske hensyn der sameiet får store kostnader for tømning av anlegget for hydrogengass og generell oppgradering av anlegget for å få det i godkjent stand. Styret valgte å prøve og reklamere på saken i forhold til ansvarlig byggherre Nordliveien KS, ansvarlig entreprenør AF Gruppen Norge AS og ansvarlig underleverandør for sprinkleranlegget, Bjerke Rør AS. Det ble reklamert på at sprinkleranlegget er bygd med innvendig galvaniserte rør i tillegg at de andre feil og mangler indikerer at anlegget er bygd av en aktør med så lav faglig kompetanse at det indikerer grov uaktsomhet. Alle tre motpartene avviste imidlertid reklamasjonskravet. Det henvises til at galvaniserte rør var vanlig i bruk da sameiet ble bygd og overlevert i 2017. Videre mener motpartene at kravet er bortfalt som følge av for sen reklamasjon i forhold til den absolutte reklamasjonsfristen på fem år.

Styret har på nyåret 2023 besluttet å ikke forfølge saker knyttet til sameiets sprinkleranlegg videre rettslig. Videre har styret engasjert firmaet Askim & Mysen Rør AS for å tømme sprinkleranlegget for hydrogengass. Dette firmaet er valgt fordi de er en av få aktører som har erfaring med denne typen operasjoner. I tillegg benytter de seg av en metode som sørger for at det aller meste av gassen blir borte fra anlegget. Målsettingen er at sprinkleranlegget skal være tømt for hydrogengass før påske 2023. Men styret vil ikke legge skjul på at sprinkleranlegget må oppgraderes, og at dette vil bli kostnadskrevenende for sameiet. Men styret vil prøve å gjøre oppgraderingen etappevis fordelt over flere år.

Problemerkene med sprinkleranlegget viser seg allerede i regnskapet for 2022. Etter å ha mottatt rapporten fra SprinklerTeknikk som viste at sameiets sprinkleranlegg var beheftet med store feil og mangler, så hadde styret behov for rådgivning, både rent teknisk på sprinkleranlegg og juridisk i form av advokat. Sameiets regnskap for 2022 er gjort opp med et underskudd på kr 131.555,- Dette skyldes kostnader til teknisk og juridisk rådgivning rundt problemstillinger knyttet til sameiets sprinkleranlegg, og prosessen med å reklamere på anleggets tilstand overfor de ansvarlige aktørene som har bygd og levert anlegget.



Styret har jobbet videre med å sikre forsvarlig drift av varmeanlegget, og det er nå etablert et godt samarbeid med Østlandske VVS. Flere beboere opplever at de ikke får varme i radiatorer og/eller baderomsgulv. Dette skyldes at vannet i anlegget har for høyt innhold av partikler som kommer fra korrosjon av rørene. I tillegg er pH til vannet for lav. Dette er dokumentert ved at vannprøver fra anlegget er analysert i laboratorium. I løpet av våren 2023 vil det bli installert et partikkelfilter i anlegget i tillegg til at det vil bli tilsatt korrosjonsinhibitor for å heve pH.

Videre har styret hatt fokus på brannvern, og har sørget for at alle brannslukningsapparatene i alle leilighetene i sameiet har blitt kontrollert av fagfolk. På samme måte har brannslagetromlene i parkeringskjelleren blitt kontrollert. Styret har samarbeidet med Aktiv Brannvern AS om denne saken.

Styret har sett at det er en tendens til at beboere hensetter gjenstander/avfall på fellesarealene. En avfallskontainer ble derfor bestilt til sameiet før sommeren slik at beboere fikk mulighet til å kvitte seg med avfall som ikke uten videre kan kastes i sameiets avfallssiloer.

Elbilladeanlegget i parkeringskjelleren er oppgradert slik at det er bedre kommunikasjon mellom anlegget og driftsselskapet BilLader.no. Brukerne av elbilladeanlegget avregnes nå to ganger i året for bruk av anlegget opp mot sameiets totale kostnader for drift av anlegget.

Styret har videreført tilgangen til FDV-dokumentasjonen for alle leilighetene i sameiet på Inattika beboerportal. Det er styret som nå drifter systemet, og blant annet gir tilgang til nye eiere.

Styret organiserte bytting av et plastrør med et messingrør i alle rørskapene i alle leilighetene i sameiet. Dette ble gjort fordi det var fare for at plastrøret kunne sprekke, og gi lekkasje. Arbeidet ble utført av rørleggere fra Bjerke Rør som en reklamasjonssak der dette firmaet dekket hoveddelen av kostnadene.

Styret har arrangert to sosiale sammenkomster på fellesområdet mellom blokk A og E. Sommerfesten ble arrangert i slutten av juni. Været var bra, og styret serverte grillmat. Julegrantenning ble arrangert første søndag i advent som et fellesarrangement med Thurmannskogen 2 sameie. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Nissen kom med en overraskelse til barna. Begge arrangementene hadde god oppslutning.

Videre har styret arbeidet med nye vedtekter for sameiet som er basert på ny eierseksjonslov. De nye vedtektene sammen med oppdaterte husordensregler, vil bli lagt fram for årsmøtet for godkjenning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for Thurmannskogen 1 sameie for 2022, er gjort opp med et underskudd kr 131 555. Dette er kr 137 606 svakere enn budsjettet for 2022, som viste et overskudd på kr 6 051. Neste hele underskuddet kan henføres til kontoen for konsulent og forvaltningstjenester, som er sameiets utgifter til konsulenter og advokat.

Disse kostnadene skyldes bruk av konsulenter og advokat i forbindelse med reklamasjoner ovenfor utbygger, for mangler ved de to blokkene i sameiet. Mer om dette i styrets årsmelding.

### Kommentarer til enkelte kostnadsposter:

De enkelte kostnadspostene fordeler seg prosentvis som følger

Kommunale avgifter	<b>1 085 059</b>	<b>29,39</b>
Drift og vedlikehold	700 911	18,99
Andre driftskostnader	504 114	13,66
Energi og fyring	503 791	13,65
Sum	<b>1 708 816</b>	<b>46,29</b>
Personalkostnader	24 675	0,67
Styrehonorar	175 000	4,74
Revisjonshonorar	10 865	0,29
Forretningsførerhonorar	142 963	3,87
Konsulent og forvaltn.tj.	179 704	4,87
Forsikringer	160 759	4,35
TV-anlegg / Bredbånd	203 814	5,52
Sum	<b>897 780</b>	<b>24,32</b>
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>3 691 655</b>	<b>100,00</b>

De kommunale avgiftene er lavere enn budsjett på grunn av mindre forbruk av vann/avløp i 2022. Dette skyldes igjen høye strømpriser, som har resultert i mindre forbruk av varmt vann.

Utviklingen av de kommunale avgiftene for årene 2018 – 2022 er som følger:

2018	2019	2020	2021	2022
<b>393 282</b>	<b>833 862</b>	<b>795 635</b>	<b>943 772</b>	<b>1 085 059</b>



Året 2018 var det første hele driftsåret for sameiet, hvor de kommunale avgiftene ble betalt etter anslag fra Lørenskog kommune. Disse viste seg å være alt for lave, noe som ble «rettet opp» med etterbetaling i 2019. Økningen av de samlede kommunale avgiftene, regnet fra 2020 er på 36,4 %.

Utviklingen i de kommunale avgiftene for årene 2020 – 2022 er som følger:

	2020	2021	2022
Vann avgift	191 115	255 560	271 085
Avløpsavgift	277 010	302 821	428 583
Renovasjon	327 510	385 391	385 391
Sum	795 635	943 772	1.085 059

Vann- og avløpsavgift betales etter antall kbm vann forbrukt. Dette avlese i løpet av oktober, og avlesningen meldes til Lørenskog kommune, som fastsetter pris pr. kbm ved budsjett-behandlingen i kommunene, medio november. Vi kan påvirke denne kostnaden ved å bruk mindre vann.

Drift og vedlikehold etc. står for nesten halvparten av sameiets kostnader og dette kan påvirkes av den enkelte beboer ved å være forsiktig med sameiets eiendeler og bidra til mindre forsøpling.

Sameiet har mottatt strømstøtte i 2022, både for husholdningsstrøm og strøm til lading av elbiler. Strømstøtten er hensyntatt i regnskapet og utgjør kr 186 584 for husholdningsstrøm, kr 55 253 for strøm til elbiler og kr 771 915 for fjernvarme.

Av andre kostnader har sameiet brukt kr 179 704 til konsulenter og advokat ifm oppfølging av mangler ovenfor utbygger.

Kostnadene til TV-anlegg og bredbånd har økt i 2022 og vil øke også i 2023 grunnet bortfall av mva-refusjon for nyhetssendinger på TV.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 596 572

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Sprinkleranlegget**

I budsjettet er det i utgangspunktet ikke tatt hensyn til håndteringen av hydrogenproblematikken i sprinkleranlegget. Styret tror at vi kan dekke kostnader på kr 160.000 knyttet til tømning av anlegget for hydrogengass i mars 2023 ved innsparing på andre poster på budsjettet slik at det ikke blir noen ytterligere økning i felleskostnadene. Men dette er en foreløpig vurdering.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 1 Sameie.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 10.1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Thurmannskogen 1 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thurmannskogen 1 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avvirket.



## 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z27XJ-53NEU-AJ7PA-ENW7-J-WPCV3-L6PHW



**THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 918 590 447, KUNDENR. 7739**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 399 984	2 916 180	3 400 000	3 750 000
Andre inntekter	3	157 961	0	0	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 557 945</b>	<b>2 916 180</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-24 675	-29 610
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-175 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-10 493	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-142 963	-138 933	-145 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-179 704	-40 306	-60 000	-14 600
Drift og vedlikehold	8	-700 911	-568 175	-700 000	-687 300
Forsikringer		-160 759	-150 814	-160 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-1 085 059	-943 772	-1 120 274	-1 240 486
Energi/fyring	10	-503 791	-386 687	-500 000	-615 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 814	-184 842	-200 000	-221 000
Andre driftskostnader	11	-504 114	-326 988	-300 000	-530 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 691 654</b>	<b>-2 922 159</b>	<b>-3 396 949</b>	<b>-3 883 496</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-133 709</b>	<b>-5 979</b>	<b>3 051</b>	<b>16 504</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 155	1 441	3 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 155</b>	<b>1 441</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-131 553</b>	<b>-4 538</b>	<b>6 051</b>	<b>16 504</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-131 553	-4 538		



**THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 918 590 447, KUNDENR. 7739**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 283	101
Kundefordringer		14 936	0
Forskuddsbetalte kostnader		232 354	208 792
Energiavregning	13	279 638	378 663
Driftskonto OBOS-banken		724 330	291 005
Sparekonto OBOS-banken		319	390 572
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		596 572	728 126
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>596 572</b>	<b>728 126</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 981	32 692
Leverandørgjeld		636 306	508 385
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>666 287</b>	<b>541 007</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 262 859</b>	<b>1 269 133</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 31.03.2023  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug

Kari Dyrdal

Bjørg Marie Jensen

Kamilla Niiazova

Finn Pettersen

**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.

**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**

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

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

Felleskostnader	3 070 008
TV/bredbånd	177 120
Garasje	152 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 399 984</b>

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

Avregning strøm el-bil	157 711
Nøkler	250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>157 961</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</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 2021/2022, og er på kr 175 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

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

Juridisk bistand	-48 342
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 288
Igneus AS	-115 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-179 704</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-67 456
Drift/vedlikehold VVS	-64 630
Drift/vedlikehold elektro	-101 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 440
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 526
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 794
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 676
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 279
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-700 911</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-699 668
Renovasjonsavgift	- 385 391
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 085 059</b>

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

Elektrisk energi	-325 973
Andre fyringskostnader	-177 818
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-503 791</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 800
Container	-6 500
Vaktmestertjenester	-88 053



Renhold ved firmaer	-187 168
Snørydding	-87 342
Gressklipping	-105 365
Andre fremmede tjenester	-4 738
Kontor- og datarekvisita	-199
Trykksaker	-630
Andre kontorkostnader	-124
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-4 457
Velferdskostnader	-12 578
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-504 114</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 014
Renter av sparekonto i OBOS-banken	319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
Andre renteinntekter	60
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 155</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-826 593
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-826 593</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	55 492
Fjernvarme	1 050 739
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 106 231</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>279 638</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## FORSLAG FRA STYRET

**A)** Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Thurmannskogen 1 Sameie. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye eierseksjonsloven opphører å gjelde senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 01.01.2019. I tillegg har det vært årlig justeringer siden, som vi heller ikke har innarbeidet i våre vedtekter.

OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert tilpasning til den nye loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført.

## VEDTEKTER

for

Thurmannskogen 1 Sameie, org. nr. 918 590 447

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 3. mai. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.12.2016.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner og en næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 102, bnr. 449. i Lørenskog 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

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.



(2) 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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

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

## 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.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting 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) Sportsboder i parkeringskjelleren er seksjonert som fellesareal. Det gjelder også boder som ligger i tilknytning til parkeringsplass. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt og seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk. Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av Vedlegg 1.

Et eventuelt bytte av sportsboder mellom seksjonseiere medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av styret.

Hvis parkeringsplass og tilknyttet sportsbod ikke disponeres av en og samme seksjonseier, så plikter begge parter å opptre på en slik måte at både sportsbod og parkeringsplass kan brukes uten hindringer.

Innvendige boder i parkeringskjelleren er seksjonert som fellesareal. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt til 24 seksjoner med adresse Harry Olsens vei 1 og 9. Seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk. Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av Vedlegg 2.

Det er avtalt eksklusiv bruksrett for fire parkeringsplasser på sameiets utendørsareal. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i Vedlegg 3.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt enerett til bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

### **3.3 Adkomstrett på gangveier**

Thurmannskogen 1 Sameie og Thurmannskogen 2 Sameie har gjensidig vederlagsfri rett til adkomst på alle gangveier med tilhørende trapper anlagt på sameiene sine eiendommer. Sameiene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomstrett til og kostnadene fordeles etter en brøk basert på antall boenheter for hvert av sameiene

### **3.4 Bruksrett til sykkelparkering**

Thurmannskogen 1 Sameie har vederlagsfri og eksklusiv rett til bruk av 18 plasser for parkering av sykler på Thurmannskogen 2 Sameie sin eiendom. Thurmannskogen 1 Sameie har drifts og vedlikeholds ansvaret for arealet med evt. påfølgende installasjoner (sykkelstativer m.m.).

### **3-5 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen. Ved utleie plikter seksjonseier å informere om sameiets vedtekter og ordensregler.

(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**

### **4-1 Organisering**

Sameiet disponerer 87 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 21 parkeringsplasser som fellesareal på sameiets utendørsareal.
- 66 parkeringsplasser i garasjekjeller er seksjonert som egen næringsseksjon nr. 91 (heretter kalt parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan benyttes som gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkeringen.

(2) Parkeringsplasser i parkeringsseksjonen kan bare eies av seksjonseiere i sameiet.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(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 dersom det ikke er egen måler.

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

(1) I parkeringsseksjonen er det 4 stk. parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes at vedkommende har kommunalt bevis for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede).

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne (dokumentert ved kommunalt bevis for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede), kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier (uten dokumentert behov for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede), å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i parkeringsseksjonen. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.



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

(4) Kostnader ved bytte av parkeringsplass skal dekkes av sameiet. Slike kostnader kan inkludere flytting av ladestasjon for elbil. Hvis seksjonseierne også velger å bytte sportsbod, så dekker også sameiet rimelige kostnader.

(5) Denne bestemmelsen med bytterett 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) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. 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.

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



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

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

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

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

(10) 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.

(11) 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 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. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(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.



## 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.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(5) Kostnader forbundet med unødig utrykning til sameiet av brannvesen betales av seksjonen som har forårsaket utrykningen.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret ved utarbeidelse av budsjett for sameiet, 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. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er organisert i egen parkeringsseksjon, nr. 91.

Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjekjelleren (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving



## **6-4 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-5 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 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 to varamedlemmer.

(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, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før 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 fratre.

## 8-2 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.

## 8-3 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.

## 8-4 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.

## 8-5 Inhabilitet

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.

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 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.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(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.

**9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 9-2 (1).

**9-4 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 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 seksjonseiere 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 stede 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.

**9-5 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.

## **9-6 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.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Næringsseksjon 91 har totalt 4 stemmer.

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

## **9-8 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) 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.

#### **9-9 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 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.

#### **9-11 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 opptrer ved eller som fullmektig.

## 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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Diverse opplysninger

### 11-1 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) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.



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

### 11-2 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.

### 11-3 Generelle plikter

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

### 11-4 Generelle bestemmelser for parkeringsseksjonen, nr. 91

(1) Styret i Thurmannskogen 1 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, nr. 91, med mindre parkeringsseksjonen velger sitt eget styre.

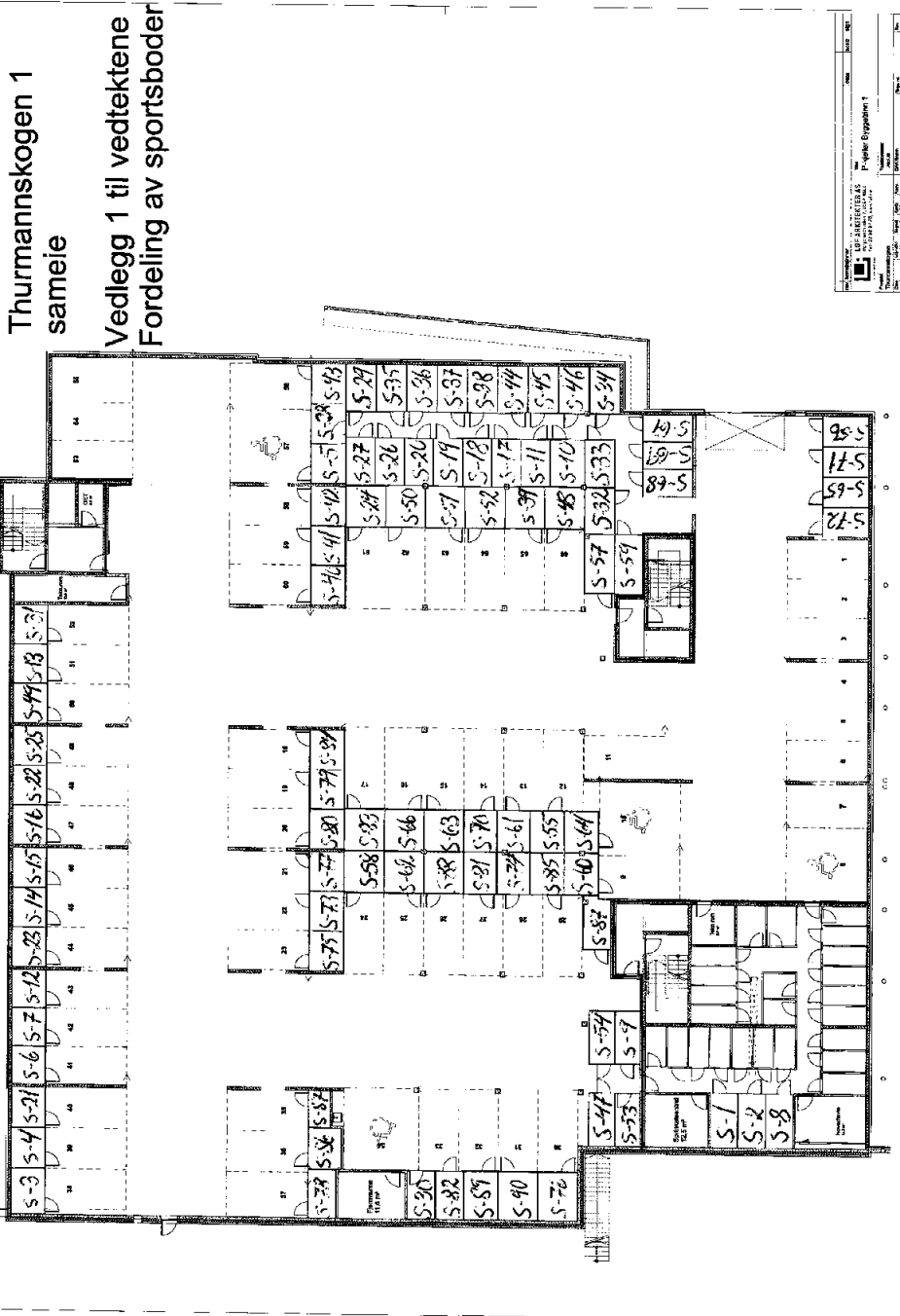
(2) En parkeringsplass kan selges og leies ut sammen med boligseksjonen. En parkeringsplass kan også selges eller leies ut separat, men bare til seksjonseier i sameiet eller leietager av seksjon i sameiet. Salg av parkeringsplass skal tinglyses.

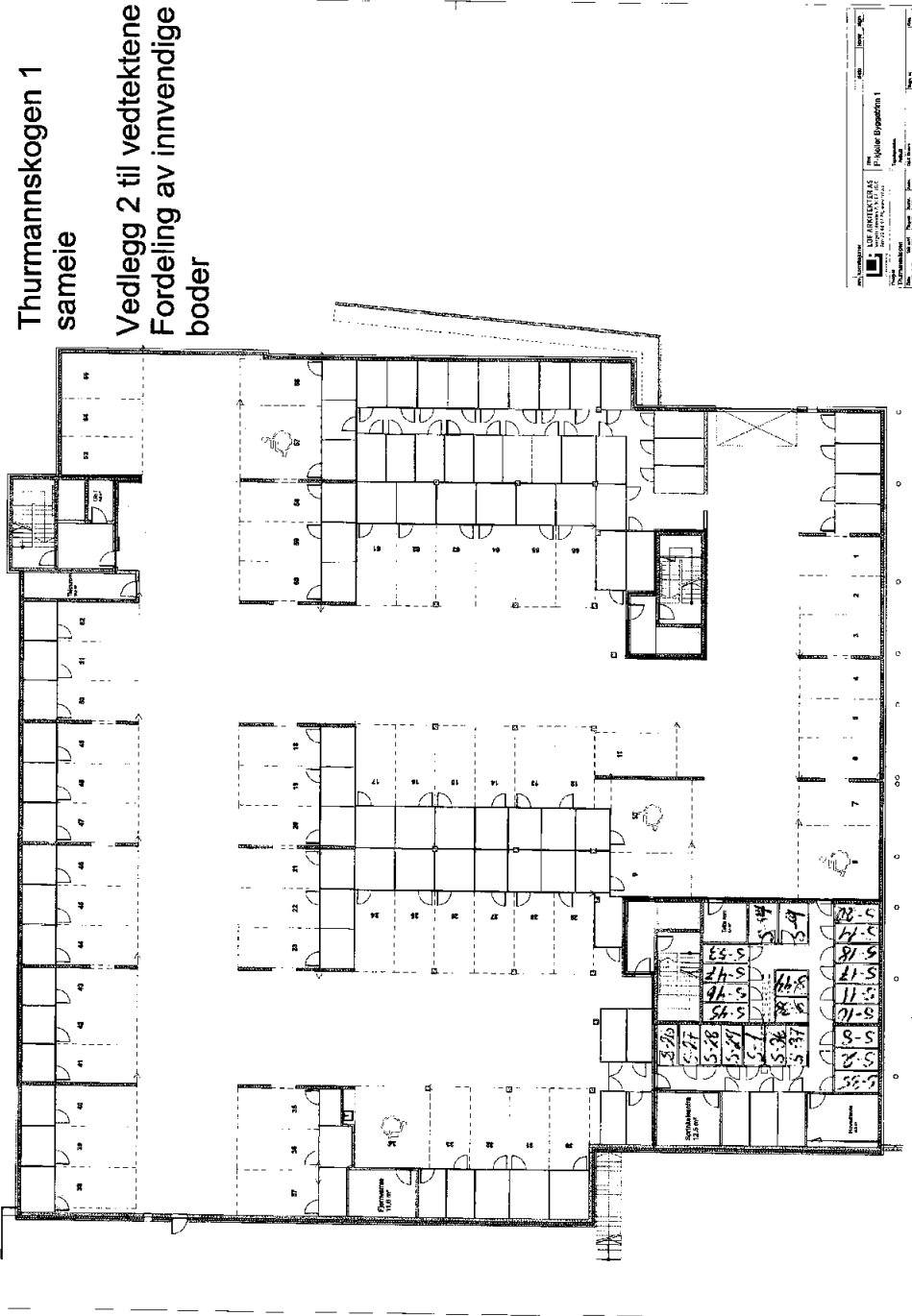
(3) Salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes til styret. Ny eiers/leietakers navn og kontaktinformasjon skal oppgis.

(4) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

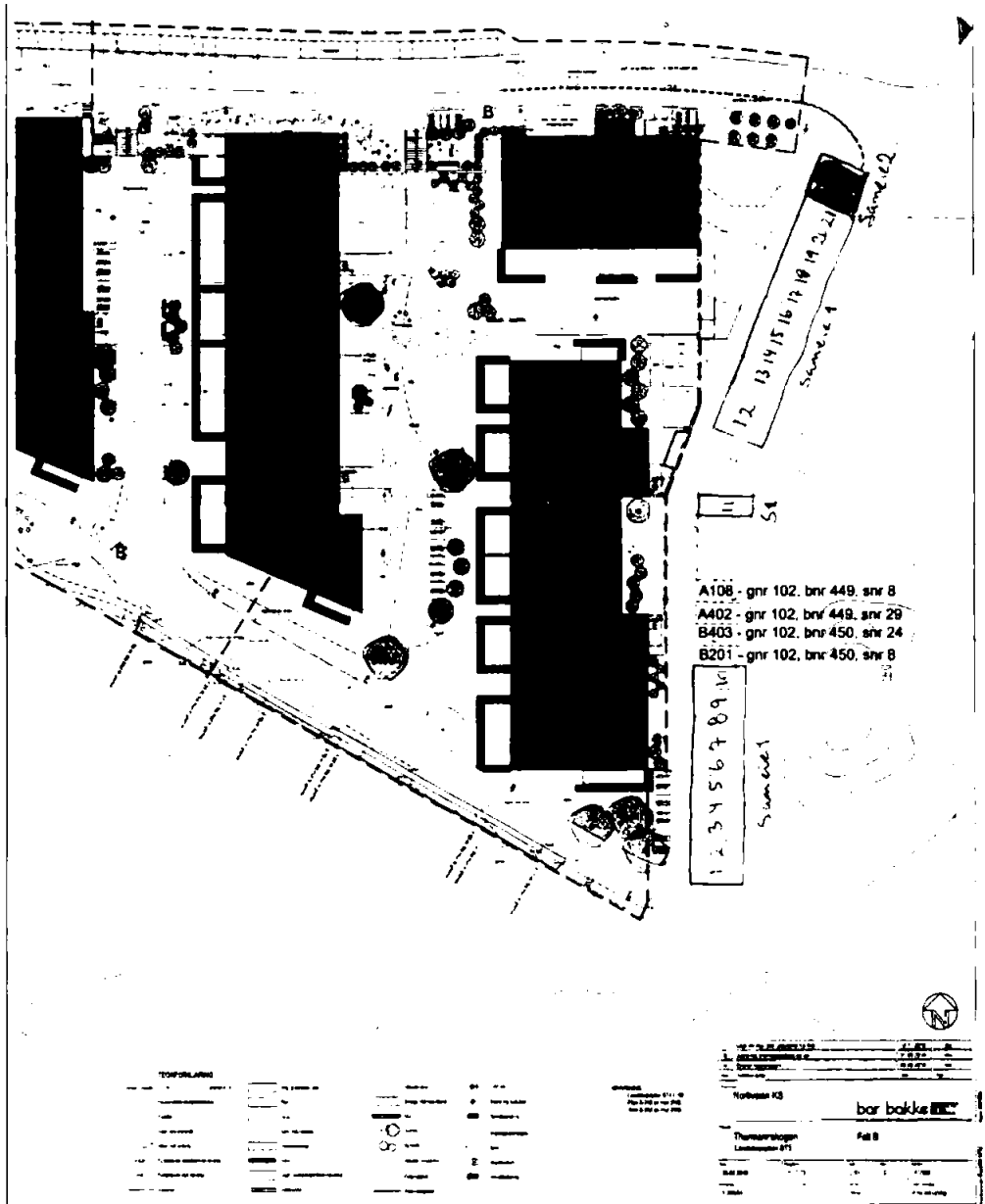
(5) Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringsseksjonen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i parkeringsseksjonen,
- Vaske biler/tilhengere i parkeringsseksjonen.





Thurmannskogen 1 sameie  
 Vedlegg 3 til vedtektene  
 Bruksrett til utendørs parkeringsplasser



B) Styret foreslår at årsmøtet vedtar oppdaterte husordensregler for Thurmannskogen 1 Sameie.

## **Husordensregler for Thurmannskogen 1 Sameie.**

### **Ro i leilighetene.**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager. På lørdager og søndager skal det være ro i leilighetene fra kl. 24.00 til kl. 09.00. Sameiet oppfordrer de som bor i leilighetene om å varsle naboene om det planlegges selskapseligheter, som vil vare utover kl. 24.00.

Det skal ikke utføres arbeid, som medfører støy, på lørdager etter kl. 18.00 og på søndager og helligdager.

### **Husholdningsavfall.**

Alt holdningsavfall skal legges i søppelsiloene ved innkjøringen til sameiet. Det er ikke tillatt å sette husholdningsavfall eller annen søppel ved siden av søppelsiloene.

***Det må heller ikke sette husholdningsavfall eller andre ting som den enkelte ønsker å kaste, i trappeoppgangene eller i garasjekjelleren.***

***Uønsket reklame i postkassene skal kastes i avfallssiloen for papir og ikke legges igjen på postkassestivet.***

***Møbler, innbo, elektriske artikler etc. kan leveres på avfallsdeponiet på Berger.***

### **Søppel og fett må ikke kastes i WC eller slås ut i vasken.**

Søppel eller annet husholdningsavfall må aldri kastes i WC. Det må heller ikke slås ut fett eller olje i hverken WC eller i vasken, da dette fører til tetting av rør, som igjen kan føre til oversvømmelse.

### **Inngangsdører / branndører.**

Inngangsdører skal alltid være låst. Branndør inn til spiraltrapp i 1. etasje i blokk A skal alltid være stengt. Dette for hindre at uvedkommende får tilgang til bygningen.

Spiraltrappen skal ikke brukes til alminnelig adkomst til til leilighetene, kun som rømningsvei.

Inngangsdørene til parkeringskjelleren og innkjøringsporten til garasjekjelleren skal alltid være låst. Inngangsdørene til parkeringskjelleren er også branndører.

Ved flytting kan det være nødvendig å la utgangsdører stå oppe. Dette gjøres ved ved å slå av dørpumpen – som med stilles tilbake når arbeidet er utført.

Å sperre døren uten å deaktivere dørpumpen vil ødelegge denne – noe som krever reparasjon av dørpumpen og påføre sameiet en unødvendige kostnad.

### **Bruk av grill på markterrasser og balkonger.**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gass grill i sameiet.



All bruk av grill må gjøres med forsiktighet og slik at naboer ikke sjeneres.

**Parabolantenne.**

Montering og bruk av parabolantenne er ikke tillatt.

**Varmepumpe.**

Montering og bruk av varmpumpe er ikke tillatt.

**Dyrehold.**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

**Solavskjerming.**

Solavskjerming er kun tillatt med markiser etc. som er godkjent av styret i sameiet. All solavskjerming skal kjøpes fra den leverandør som styret har godkjent, med hensyn til farger og utforming. Kostnadene i forbindelse med solavskjerming skal i sin helhet betales av den enkelte andelseier.

**Balkonger.**

Styret i sameiet anbefaler at det ikke legges permanente fliser på balkongene, da dette kan forårsake fuktskader. Det må ikke brukes vann på balkongene, som kan renne ned og være til sjenanse for naboene under.

Videre må det ikke kastes snø eller søppel fra balkongene og feiing av balkongene og risting av tepper må ikke gjøres, da dette fører til at støv etc. havner på balkongen nedenfor.

Ved store snømengder på balkongene i øverste etasje, kan dette fjernes ved at snøen kastes ned på bakken nedenunder. Dette må alltid gjøres på en forsvarlig måte, ved at den er en person som står på bakken nedenfor og passer på.

**Kjellerboder.**

Det er ikke tillatt med permanente elektriske installasjoner eller lignende i kjellerbodene, som for eksempel bruk av fryseboks. Dette fordi forbruk av strøm i kjelleren går over fellesutgiftene.

***Gassflasker skal ikke oppbevares i kjellerbodene. Propan er tyngre enn luft. Om det skulle bli lekkasje flasken/holderen, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Det skal da ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen som igjen kan føre til en kraftig eksplosjon.***

**Lading av el-biler**

***Lading av el-biler skal bare gjøres fra egne el-bil ladere.***

El-biler skal ikke lades fra kontakt i kjellerboden, da dette medfører brannfare og gir strømforbruk over fellesutgiftene.

**Bruk av svalganger i blokk A.**

Det er ikke tillatt å bruk svalgangene i blokk A til tørking av tøy eller som lagringsplass for sykler etc. Barnevogn samt et lite terrassebord og mindre stoler er tillatt, så lenge bruken av denne plassen ikke sjenerer naboene.



**Røyking.**

Det er ikke tillatt å røyke i garasjen, i trappeoppgangene, i heisene eller på svalgangene. Videre henstilles det om å vise forsiktighet med røyking på balkongene da dette kan medføres sjenanse for andre beboere.

**Parkering / bruk av garasjen.**

Det er bare tillatt å parkere på de merkede parkeringsplassene og ikke utenom disse.

Ved mye snø oppfordres alle brukere av garasjekjelleren til å fjerne snø og is fra bilen, før denne kjøres inn i garasjekjelleren. Slik kan vi unngå mye vann på garasjegulvet, som videre kan sige inn i kjellerbodene og forårsake skade på det som oppbevares der.

***Sameiet har et begrenset antall gjestparkeringsplasser. Disse kan reserveres ved bruk av godkjente parkeringskort eller via en app. fra P-service. Tilgangen til disse er forbeholdt vårt boligsameie og det er ikke lov til å gi tilgang til disse parkeringsplassene til andre enn våre gjester. Overtredelser følges opp av P-service og medfører bøter.***

**Sykkelparkering.**

Sameiet har sykkelparkering i sykkelstativer i garasjekjelleren. Styret anmoder de som ikke bruker sykkelen sin og som bare bruker sykkelstativet som oppbevaring av sykkelen, til å fjerne sykkelen fra sykkelstativet og oppbevare denne i kjellerboden.

**Trafikk.**

Det henstilles til alle beboere å kjøre sakte på sameiets område og i garasjen, samt respektere de parkeringsbestemmelser som gjelder.

Oppdatert 29 09 2022

Styret i Thurmannskogen 1 Sameie



**C)** Styret foreslår at årsmøtet vedtar avsetning av midler til framtidig vedlikehold på eiendommen. Midlene skal settes på egen bankkonto. Innbetalingene skal følge sameiebrøken, og skal være på kr 50,- per måned for seksjonene med lavest sameiebrøk, og kr 140,- per måned for seksjonene med høyest sameiebrøk. Innbetaling skjer sammen med øvrige felleskostnader med virkning fra 01.07.2023.

**D)** Styret foreslår at årsmøtet utnevner en valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å lage en innstilling til nytt styre for årsmøtet i 2024. Valgkomiteen skal bestå av minimum tre medlemmer, og kun ett styremedlem kan være med i valgkomiteen. Det skal avholdes minst et møte i valgkomiteen før årsmøtet i 2024.



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kjell Ove Kongshaug                      Harry Olsens Vei 1

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kari Dyrdal                                      Harry Olsens Vei 5  
Milos Stoisavljevic                          Harry Olsens Vei 1

**C. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kamilla Niiazova                              Harry Olsens Vei 1  
Finn Pettersen                                  Harry Olsens Vei 1

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Stian Aronsen                                  Harry Olsens Vei 11  
2. Amna Mahmood                              Harry Olsens vei 7  
3. Helge Kaasin                                    Harry Olsens vei 1



### Annen informasjon om sameiet

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1384798. 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.



7739 Thurmannskogen 1 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**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.