



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 049 361 | 4 196 486 |
| Sum inntekter | | 4 049 361 | 4 196 486 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 330 300 | 342 300 |
| Annen driftskostnad | | 4 216 084 | 2 814 833 |
| Sum kostnader | | 4 546 384 | 3 157 133 |
| Driftsresultat | | -497 022 | 1 039 353 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 226 | 5 248 |
| Sum finansinntekter | | 4 226 | 5 248 |
| Annen finanskostnad | | | 247 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 247 |
| Netto finans | | 4 226 | 5 001 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -492 796 | 1 044 354 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -492 796 | 1 044 354 |
| Årsresultat | | -492 796 | 1 044 354 |
| Totalresultat | | -492 796 | 1 044 354 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -492 796 | 1 044 354 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -492 796 | 1 044 354 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 292 | |
| Andre fordringer | | 10 906 | 1 093 170 |
| Sum fordringer | | 14 198 | 1 093 170 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 351 704 | 1 066 696 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 351 704 | 1 066 696 |
| Sum omløpsmidler | | 1 365 902 | 2 159 866 |
| SUM EIENDELER | | 1 365 902 | 2 159 866 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| Sum egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 219 559 | 578 016 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 125 153 | 67 864 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 344 712 | 645 880 |
| Sum gjeld | | 344 712 | 645 880 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 365 902 | 2 159 866 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459169

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 049 361 | 4 196 486 |
| Sum inntekter | | 4 049 361 | 4 196 486 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 330 300 | 342 300 |
| Annen driftskostnad | | 4 216 084 | 2 814 833 |
| Sum kostnader | | 4 546 384 | 3 157 133 |
| Driftsresultat | | -497 022 | 1 039 353 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 226 | 5 248 |
| Sum finansinntekter | | 4 226 | 5 248 |
| Annen finanskostnad | | | 247 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 247 |
| Netto finans | | 4 226 | 5 001 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -492 796 | 1 044 354 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -492 796 | 1 044 354 |
| Årsresultat | | -492 796 | 1 044 354 |
| Totalresultat | | -492 796 | 1 044 354 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -492 796 | 1 044 354 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -492 796 | 1 044 354 |



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------------|--|---|---|
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
|-------------------|--|---|---|

| | | | |
|--------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|------------------|--|--------|-----------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 292 | |
| Andre fordringer | | 10 906 | 1 093 170 |
| Sum fordringer | | 14 198 | 1 093 170 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 351 704 | 1 066 696 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 351 704 | 1 066 696 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 1 365 902 | 2 159 866 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 1 365 902 | 2 159 866 |
|---------------|--|-----------|-----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 021 190 | 1 513 986 |
| 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 | 219 559 | 578 016 |
| Annen kortsiktig gjeld | 125 153 | 67 864 |
| Sum kortsiktig gjeld | 344 712 | 645 880 |
| Sum gjeld | 344 712 | 645 880 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 365 902 | 2 159 866 |



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie avholdes med oppstartsdato 31.05.2021 og avsluttes 08.06.2021

Grunnet coronaviruset avholdes årets årsmøte digitalt. Dere vil motta en SMS med en link til det digitale årsmøtet. Trykk på linken og følg instruksjonene videre.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir. Papirbaserte stemmesedler kan leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering. Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Vi foretrekker at alle stemmer digitalt. Dersom det ønskes å stemme per hånd, så følger instruksjer på siste side.

Innkallingen er vedlagt og denne vil også være synlig i den digitale modulen.

I dette dokumentet finner du først en beskrivelse om hvordan styret skal arbeide, og en redegjørelse om vårt boligsameie. Så vår årsrapport, styrets arbeid, generell informasjon om boligsameiet, regnskapet, budsjettet for 2021 samt fastsettelse av styrets honorar, og valg av tillitsvalgte.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, og har stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

D
Digitalt årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie avholdes med oppstartsdato
31.05.2021 og avsluttes 08.06.2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Containere leie/utplassering
- B) Nøkkelfri hverdag
- C) Endring av vedtekter

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Ingen på valg i år.

Oslo, 21.05.2021
Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen Abdullah Arshid Torgeir Hansen Håvard Pauck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|---------------------------|
| Leder | Arne Raffelsen | Elisabeth Grannemans V 22 |
| Styremedlem | Abdullah Arshid | Harry Olsens Vei 10 |
| Styremedlem | Torgeir Hansen | Elisabeth Grannemans V 22 |
| Styremedlem | Håvard Pauck | Henrik Ibsens Vei 87 |
| Varamedlem | Finn David Seemann | Harry Olsens Vei 12 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 3 Boligsameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Thurmannskogen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921783590, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elisabeth Grannemans V 18
Elisabeth Grannemans V 20
Elisabeth Grannemans V 22
Elisabeth Grannemans V 24
Elisabeth Grannemans V 26
Harry Olsens Vei 10
Harry Olsens Vei 12

Gårds- og bruksnummer :
102 453

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.

Thurmannskogen 3 Boligsameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Styrearbeidet har fungert meget godt. Vi har til sammen en god kompetanse som dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Det er avholdt 11 formelle styremøter og mange saksmøter, befaringer med utbygger, takstmenn og underleverandører.

Det er også vært en god del oppmøte som gjelder reparasjoner på sameiets installasjoner, vedlikeholdsarbeid og med beboere i forskjellige sammenhenger.

Mye henvendelser utføres også på mail, sms, telefon og direkte samtaler.

Året har vært preget av god aktivitet på alle områder på tross av Covid situasjonen.

Styret har god kommunikasjon med seksjonseiere, utbygger og leverandører.

Det er fortsatt mange utestående utbedringer / aksjoner med byggherre, og overtagelse /1 års befarung på utenomhus for J og K blokka er ikke gjennomført pga. Covid situasjonen.

Det er vært avholdt begrensede og nødvendige befaringer slik som vannlekkasjer både utvendig og innvendig og andre viktige utbedringer. Det har vært en del å anmerke/dokumentere, men flere av mangel/reklamasjonene har blitt rettet av byggherre på en tilfredsstillende måte.

Det er fortsatt en god del på restanselisten for hele sameiet, men ingen ting som er av en slik karakter at det har hindrer en forsvarlig og god drift.

Det arbeides med utskillelse av fellesområdene og avtaler med sameie 1,2 og 4 når det gjelder eiendom / disposisjonsrett og kostnadsfordeling mellom sameiene. Vi venter på godkjenning fra Lørenskog kommune ifm. tinglysning.

I perioden har hatt en del akutt utrykninger på heiser, oversvømmelse, lekkasjer fra tak, rør, oversvømmelse ved J og K blokk og inn i garasje, garasjeport. Det har også vært en del utfordringer med noen beboere som nå har flyttet.

Vi har hatt 2 tilfeller av sølv/skjeggkre i F blokka. Disse er sanert ved at alle leiligheter og fellesområder er behandlet av profesjonelle. Viktig at man passer på at man i størst mulig grad pakker ut nyinnkjøpte ting ute da de gjerne holder seg skjult i pappesker og møbler.



Drifts av sameiet.

For å sikre seg en god og sikker drift så har det vært både lovpålagt, men også viktig i forhold til garantier/reklamasjoner med underleverandørene. Det er ikke gjort endringer på våre tjeneste/vedlikeholdsavtaler med våre leverandører i 2020.

1. Vaktmestertjenester
2. Vask og renhold
3. Gartner tjenester
4. Security
5. Heis
6. Elektro
7. Brannsystemer
8. Fjernvarme
9. Datainnsamling system for varmtvann og varme
10. Strøm
11. VVS
12. Dør og låssystemer (2 leverandører)
13. Gjeste Parkeringssystem
14. El- bil lade system
15. Brannluker og systemer
16. Video overvåkning
17. Garasjeport
18. Ventilasjonsanlegg
19. Forsikringsselskap

Det er ingen vesentlige kostnadsendringer så langt på disse leveransene/tjenestene. Kun justering ihht konsumprisindeks.

Våre leverandører

Drift og oppfølging av kontraktene med leverandørene har fungert på en tilfredsstillende måte. Der hvor det ikke har vært utført god nok kvalitet på arbeidet har vi fått krediteringer på mangelfull oppfyllelse av avtalene. Vi har et godt forhold til alle underleverandørene.

Informasjon

Det har ikke vært gjennomført ett felles informasjonsmøte pga. Covid situasjonen. Det blitt delt informasjon fortløpende med bruk av Mail, Sms, direkte i postkasser og oppslag.

Vår nye hjemmeside for sameiet har fungert godt. Det er viktig at den brukes til informasjonssinnhenting/deling, oppdatering av adresser og utleieforhold etc.

Det hadde vært veldig fint hvis de som ikke har gitt oss samtykke til elektronisk kommunikasjon oppdaterer den i sin profil ved å samtykke til dette.

Økonomi

Sameiet hadde en sunn og god økonomi i 2020 som det kommer frem av regnskapet.

Men på grunn av at Lørenskog kommune gjør drastiske og store endringer i hva som skal betales for kommunale tjenester, og at vi samtidig tilbakebetalte store beløp til seksjonseierne på fjernvarme og varmtvann for 2020 i forhold til Akonto innbetaling, så blir det endringer for 2021.

Det har ikke vært nevneverdige overskridelser på de andre driftskostnadene.

På grunn av kommunens drastiske økninger av kommunale avgifter så har vi dessverre måtte foreta en vesentlig økning av felleskostnadene for 2021. Vi må også dessverre forvente oss økninger på kommunale avgifter de neste årene. Vi vil komme tilbake med det i forbindelse med budsjett for 2022.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapporten fra forretningsfører.

HMS

Falske brannutrykninger og falske utløsninger av nød åpner for brann/redning .

Sameiet har i denne perioden hatt flere falske brannutrykninger.

Slike falske brannalarmer som utløses i leiligheten, og som ikke blir avstengt i tide, og der det lokale brannvesenet må rykke ut i sameiet, blir fakturert sameieren med kr 6250. Dette er det samme beløpet brannvesenet fakturerer oss.

Sameiet har også hatt i perioden flere tilfeller der nød åpner for brann/redning har vært utløst der det ikke har vært tilløp til brann/redning. Det er blitt satt opp skilt over disse brannhetene med opplysning at et slikt misbruk er et alvorlig brudd på brannforskriftene, og er fakturert de som utløste de. Den lovlige kameraovervåkingen vi har i sameie skal ha en virkning på å redusere og eliminere slike hendelser, da antatte gjerningspersoner kan være lettere å i gjenkjenne eller ved innbrudd der vi har fysiske bildebevis som kan bli overlatt til politiet for videre etterforskning av saken. Det andre er å avskrekke uvedkommende til å begå tyveri hærverk og lignende i vårt sameie.

Styret gjorde vedtak på at de mange falske brannalarmer utover normalen vi har hatt i sameie denne perioden, karakteriserer dette som et element for brannøvelse, og det vil dermed ikke bli iverksatt ny brannøvelse før etter august 2021. Nevnte aktivitet blir nedført i styrets HMS protokoll.

Husbråk

Videre har vi hatt dessverre flere tilfeller av husbråk og bekymringsmeldinger. Styret har fulgt opp sakene med de respektive utleierne, og vi har hatt en god dialog og oppfølging med disse, samt respondert på bekymringsmeldingene fra sameierne.

Vi har hatt en vesentlig bedring av uønskede hendelser og påkjenninger sameie og flere av våre sameiere har vært utsatt for i 2020.

Styret ønsker å ha et godt og trivelig bomiljø samt å ivareta sameiernes behov og interesser på en ryddig og ivaretakende måte.



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 4 049 361,- mot budsjett 4 034 000,-. Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelbestillinger og mindre viderefaktureringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 546 384,- mot budsjett 3 523 300,-. Dette er kr 1 023 084 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforventede fjernvarme kostnader tilknyttet vårt fellesanlegg. Vår leverandør Techem betegner dette som «umålt» energi, og er energi som ikke er tilknyttet enkeltseksjoner. Dette er en kostnad vi ikke regnet med, ettersom vi forutsatte at fjernvarmekostnadene vil bli avregnet mot den enkelte. Vi må forvente å ha et noe forbruk på vårt fellesareal, men vi forventer at denne blir lavere i 2021, nærmere omtalt under budsjett for 2021.

Det ble i tillegg brukt noe mer på vedlikehold enn planlagt, vi har installert ITV(kameraovervåkning) som en engangskostnad, som fører til at denne posten ble noe høyere).

Avregningen for fjernvarme i 2020 viser at 90% av seksjonseiere fikk tilgode på sitt forbruk, med en totalsum på 423 272,-. Dette er penger som går ut av sameiets driftskonto og påvirker likviditeten til sameiet betraktelig. I teorien skal akonto være lik totale kostnader, slik at man slipper en så stor tilbakebetaling.

Årsaken til et så stort tilgodebeløp er lave energipriser, og noe styret ikke kan kontrollere.

De kommunale avgiftene var i 2020 på 1 070 967,- iht. til budsjett, men som det ble nevnt i årsrapporten 2019 så måtte man forvente en stor økning i de kommunale avgiftene. Vi ser allerede at i 2021 så er de kommunale avgiftene for 1. halvår på 1 113 956,-. På samme tidspunkt i fjor så var de på 554 576,-.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 492 796,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Vi hadde i utgangspunktet budsjettet med ca. en halv million i overskudd, men fjernvarmekostnader på 700 000,- samt. installasjon av kameraovervåkning på 200 000,-(vedtatt på årsmøte i 2019) gjorde at vi gikk i underskudd.

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 1 021 190,-.



For å opprettholde dette nivået, så har styret vedtatt å øke felleskostnader i 2021, Dette er nødvendig ettersom man ser at kommunale avgifter og fjernvarmeavregning vil påvirke sameiets midler betraktelig. 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. Budsjettet ble satt opp i november 2020 basert på tilgjengelig informasjon. Styret har lagt frem et revidert budsjett som et vedlegg som viser de faktiske inntektene og kostnadene etter økning av felleskostnader fra 01.juli og forventede økninger i kommunale avgifter.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 499 000 til ordinært vedlikehold og faste serviceavtaler. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold eller prosjekter i 2021.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog er en av kommunene som har vann- og avløpstjenester fra NRA/NRV. Neste år varsler kommunen et gebyrhopp på 49 prosent på vann og 10 prosent på avløp. På bakgrunn av dette, har vi satt av totalt kr. 1 210 000,- til kommunale avgifter. Vi ser nå at de kommunale avgiftene er mye større enn antatt, og på bakgrunn av dette har vi økt felleskostnader fra 01.07.2021.

De kommunale avgiftene var i 2020 på 1 070 967,- iht. til budsjett, men som det ble nevnt årsrapporten 2019 så måtte man forvente en stor økning i de kommunale avgiftene. Vi ser allerede at i 2021 så er de kommunale avgiftene for 1. halvår på 1 113 956,-. På samme tidspunkt i fjor så var de på 554 576,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. I tillegg har vi i år satt av underkant av 400 000,- til umålt energi, slik at vi ikke mottar en uforventet kostnad som i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til 240 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

Lån

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen lån.

**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 5% økning i ordinære felleskostnader fra 01.01.2021. .

Det er er i tillegg gjort en justering og styret har vedtatt å øke felleskostnadene med ytterligere 40% fra 01.06.2021, dette er ikke synlig i det opprinnelig budsjettet, og revidert budsjett er vedlagt for å vise effekten av disse tiltakene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Thurmannskogen 3 Boligsameies årsregnskap som 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 International Standards on Auditing (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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Thurmannskogen 3 Boligsameie



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.

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

Uttalelse om andre 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, 18. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 034 436 | 3 802 331 | 4 034 000 | 4 208 000 |
| Andre inntekter | 3 | 14 925 | 394 155 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 4 049 361 | 4 196 486 | 4 034 000 | 4 208 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -30 300 | -42 300 | -42 300 | -42 300 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 563 | -13 905 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -193 125 | -187 683 | -192 000 | -195 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 884 | -3 690 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -832 560 | -519 329 | -415 000 | -499 000 |
| Forsikringer | | -269 422 | -215 606 | -220 000 | -240 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 070 967 | -876 808 | -1 175 000 | -1 210 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 022 469 | -270 116 | -306 000 | -676 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -287 872 | -368 244 | -282 000 | -290 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -526 222 | -359 451 | -574 000 | -567 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 546 384 | -3 157 133 | -3 523 300 | -4 036 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | -497 022 | 1 039 353 | 510 700 | 171 700 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 4 226 | 5 248 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -247 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 4 226 | 5 001 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -492 796 | 1 044 354 | 510 700 | 171 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 044 354 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -492 796 | 0 | | |



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 10 906 | 18 088 |
| Kundefordringer | | 3 292 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | | 0 | 213 693 |
| Energiavregning | | 0 | 861 389 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 448 075 | 262 923 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 903 629 | 803 773 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 365 902 | 2 159 866 |
| SUM EIENDELER | | 1 365 902 | 2 159 866 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 021 190 | 1 513 986 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 72 638 | 67 864 |
| Leverandørgjeld | | 219 559 | 578 016 |
| Energiavregning | 13 | 52 515 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 344 712 | 645 880 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 365 902 | 2 159 866 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Lørenskog, 12.05.2021 | | | |
| Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie | | | |
| Arne Raffelsen | Abdullah Arshid | Torgeir Hansen | |
| Håvard Pauck | | | |

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 472 560 |
| Garasje | 281 400 |
| TV/bredbånd | 280 476 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 034 436 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Nettinnbetalinger | 750 |
| Nøkler | 6 300 |
| Utrykning | 7 875 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 14 925 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 12 000 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -30 300 |

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 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 884

SUM KONSULENTHONORAR -4 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -84 655

Drift/vedlikehold elektro -214 166

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -125 735

Drift/vedlikehold heisanlegg -143 371

Drift/vedlikehold brannsikring -90 474

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -99 867

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -74 292

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -832 560

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -536 035

Renovasjonsavgift -534 932

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 070 967

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -252 984

Fjernvarme -769 485

SUM ENERGI / FYRING -1 022 469

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 300

Vaktmestertjenester -80 617

Vakthold -9 625

Renhold ved firmaer -315 870

Snørydding -56 984



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Gressklipping | -38 462 |
| Andre fremmede tjenester | -10 119 |
| Trykksaker | -1 413 |
| Andre kontorkostnader | -2 398 |
| Porto | -5 074 |
| Bank- og kortgebyr | -2 361 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -526 222 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 155 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 629 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 442 |
| SUM FINANSINTEKTER | 4 226 |

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

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 184 383 |
| SUM INTEKTER | -1 184 383 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Administrasjon | 91 373 |
| Driftskostnader | 37 500 |
| Fjernvarme | 942 465 |
| SUM KOSTNADER | 1 071 338 |

| | |
|------------------------|--------|
| Uoppgjorte avregninger | 60 530 |
|------------------------|--------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -52 515 |
|----------------------------|----------------|

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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet. Resultatregnskapet viser ordinære inntekter mot kostnader, og alle avregninger holdes utenfor regnskapet. Disse midlene settes ikke på en separat konto, men blir stående på sameiets driftskonto og en utbetaling vil påvirke sameiets likviditet.



Revidert budsjett 2021 etter en 40% økning i felleskostnader fra 01.07.2021 og økning i kommunale avgifter.

**THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922**

RESULTATREGNSKAP

Revidert budsjett 2021

DRIFTSINNETEKTER:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader | 5 058 820 |
| Andre inntekter | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | 5 058 820 |

DRIFTSKOSTNADER:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Personalkostnader | -42 300 |
| Styrehonorar | -300 000 |
| Revisjonshonorar | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | -195 000 |
| Konsulenthonorar | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | -499 000 |
| Forsikringer | -240 000 |
| Kommunale avgifter | -2 200 000 |
| Energi/fyring | -676 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | -290 000 |
| Andre driftskostnader | -567 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | 4 981 930 |

DRIFTSRESULTAT **76 890**

FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:

| | |
|---------------------------------|----------|
| Finansinntekter | 0 |
| Finanskostnader | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNA | 0 |

ÅRSRESULTAT **76 890**



Annem 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold av fellesarealene i henhold til avtale og driftsinstruks/avtale med Toma AS

Parkering

Sameiet disponerer og administrerer kun gjesteplassene. De andre parkeringsplassene eies av den enkelte eierseksjon

Nøkler/skilt / port åpner

Dette bestilles på styrets mailadresse. Den enkelte bestiller også endring på ringeklokkene på samme adresse.

Postkasseskilt kan man bestille på posten.no iht sameiets meddelte utforming

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6714729. 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. 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 sløkkeutstyr 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



INNKOMNE FORSLAG

Forslag A

Containere

Hva med å leie inn noen containere en gang eller to i året? Roaf Lørenskog er stengt og dette ville kanskje gjøre at det ikke blir kastet så mye rundt søppelkassene.

Styrets svar og forslag til vedtak:

Etter nøye vurdering ønsker vi det ikke. Blir meget dyrt da folk kaster alt mulig som krever sortering/gjenvinning utført av innleid firma. Erfaringsmessig gir det store kostnader i 10.000kr. klassen. Sjekket med tilstøtende sameier som har prøvd det. De har valgt å ikke videreføre ordningen.

Forslag B

Nøkkelfri hverdag

I herrens år 2021 bør det være mulig å bevege seg ut, uten å måtte ha med seg fysiske nøkler, det finnes mange løsninger til dette og veier til rom, og dette kan også legges til garasjeporten.

Jeg tenker minimum bør være at man kan bruke mobil autorisasjon via NFC og/eller Bluetooth.

Se OBOS Unloc som alternativ.

Enheter som ønsker dette, kan også evt betale en egenandel for å få samme rigg på inngangsdør til leiligheten.

Styrets svar og forslag til vedtak:

Det er levert og installert en enhetlig, sikker og god systemløsning i sameiet. Systemet er nytt, og vi er i en garanti/reklamasjons fase som varer i fem år fra leveringstidspunkt. Det vil bli kostbart og utvide/bytte system nå. Vi mener derfor at det er en kostnad vi ikke bør ta nå / eller har økonomi til.

Forslag C.

Etter snart 3 år som sameie har vi fått gode innspill fra seksjonseiere og erfaring med de vedtektene som var en del av avtalen med utbygger. Disse ble også akseptert ved kontrakt inngåelse og vedtatt ved opprettelse av sameiet.

Vi har nå oppdatert vedtektene og ønsker herved å få dette godkjent av årsmøtet.

Se eget vedlegg av vedtektene med markering i blå farge av hva som ønskes endret.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å vedta vedtektene slik de foreligger.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på www.vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7922 **Selskapsnavn** Thurmannskogen 3 Boligsameie

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgift, eller vil avgi, digital stemme på www.vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Konstituering

Valg av protokollvitner: Reidar Kavlie-Borge

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer (300 000,-)

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Forslag A) Containere

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Forslag B) Nøkkelfri hverdag

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Forslag C) Vedtektsendringer

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte

Ingen valg i år.

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



VEDTEKTER

for

Thurmannskogen 3 Boligsameie org. nr. 921 783 590

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 147 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 102, bnr. 453 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av inngangspartier, terrasser, balkonger og boder slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

(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. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

2. 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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Vedr 2. Rettslig disposisjonsrett

Pkt 3 3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, og skal ha rett til å forhånds godkjenne leieforhold ved å kreve dokumentasjon fra sameier om



personopplysninger som navn, adresse, antall personer i husstanden og de referanser og relevant informasjon som foreligger om leietaker.

Det skal også fremlegges kontrakter med gode oppsigelsesklausuler som ikke hindrer oppsigelse i løpet av 3 mnd.

For eierseksjonssameier er det innført et nytt syvende ledd i eierseksjonsloven § 24 som oppstiller en begrensning i adgangen til kortidsutleie. Kortidsutleie utover 60 dager skal ikke lenger være tillatt. I praksis vil ikke regelen gjøre noe større innhugg i adgangen til kortidsutleie. For eksempel vil det fremdeles være tillatt å leie ut leiligheten gjennom en hel sommer og i alle høytidene.

Endringen er først og fremst ment å forhindre at profesjonelle aktører skal kunne drive det som kan sies å være rene leilighetshoteller i sameiet.

Ordensregler og hensynet til andre beboere.

I Sameiet vil eier fortsatt ha ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensynta øvrige eiere og beboere. Kortidsutleie som påfører andre skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil selvsagt ikke være lovlig.



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.

(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 Boring og innfesting i betong, vegger, rekkverk til glassramme, gulv og tak er ikke tillatt unntagen ved skjerming av klart og frostet glass og montering av markiser/screens der arbeidsoppdrag og leverandør er godkjent av styret. Boring og innfesting i tak, vegger og gulv til idrett og fritidsutstyr, oppsett av varig rammeverk i metall eller trematerial for planter over rekkverkhøyde på balkong er ikke tillatt. På grunn av HMS sikkerhet så står eier ansvarlig for følgene av en eventuell skade som måtte påføres andre.

Sol-/vindskjerming, innglassing og skjerming er tillatt.

Sameierne skal ved slike arbeidsprosjekter anvende de leverandører styret har bestemt kan utføre slike arbeidsoppdrag iht til garantiforpliktelser sameiet har overfor sine leverandører.

Oversikt over godkjente leverandører ligger på vår hjemmeside Vibbo.

Det er ikke lov med utsetting av hvitevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskin, klesskap eller søppelcontainere/-kasser på balkong eller terrasse.

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) Sportsboder i parkeringskjeller som ikke ligger i direkte tilknytning til parkeringsplass er seksjonert som fellesareal. 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.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Thurmannskogen 4 Boligsameie, gnr 100, bnr xxx har rett til bruk av teknisk rom for fjernvarme.

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

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 148 (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og øvrige seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Thurmannskogen.

Tillegg

4.2 Parkeringsseksjonen er underlagt sameiets styre, da det er besluttet av styret at eget sameie for garasjen ikke er formålstjenlig.

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Thurmannskogen 3 Garasjesameie.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

Tillegg

Elbillading kan kun etableres/tilsluttes valgt og installert løsning i sameiet. Refererer til bindende kontrakt fra utbygger.

(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) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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.

(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.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Thurmannskogen 3 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 148, med mindre Thurmannskogen 3 Garasjesameie velger sitt eget styre.

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 brannslukkingsapparat
- 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.
- (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, pantessikkerhet 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.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 148. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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 som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. 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, jf 4-5.

Parkeringsseksjon ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

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

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

(5) 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. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 besluttet 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.

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 sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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. 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 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 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 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.

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. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(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.

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 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.

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, beslutes 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 beslutes, 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 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 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 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 loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 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.

11-4 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 29. mai 2017 nr. 91.