



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 554 884	6 046 604
Sum inntekter		6 554 884	6 046 604
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 833	
Annen driftskostnad		5 757 983	5 714 254
Sum kostnader		6 111 116	6 056 554
Driftsresultat		443 767	-9 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 010	2 154
Sum finansinntekter		11 010	2 154
Annen finanskostnad		6 000	5 080
Sum finanskostnader		6 000	5 080
Netto finans		5 010	-2 926
Resultat før skattekostnad		448 777	-12 876
Årsresultat		448 777	-12 876
Totalresultat		448 777	-12 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 777	-12 876
Sum overføringer og disponeringer		448 777	-12 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 667	
Sum varige driftsmidler		21 667	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 667	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 500	
Andre fordringer		221 284	997 739
Sum fordringer		222 784	997 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 451	591 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 451	591 440
Sum omløpsmidler		1 913 235	1 589 179
SUM EIENDELER		1 934 902	1 589 179

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 211 974	763 197
Sum opptjent egenkapital		1 211 974	763 197
Sum egenkapital		1 211 974	763 197
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		597 554	715 084
Annen kortsiktig gjeld		125 374	110 898
Sum kortsiktig gjeld		722 928	825 982
Sum gjeld		722 928	825 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 934 902	1 589 179



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424921

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 554 884	6 046 604
Sum inntekter		6 554 884	6 046 604
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 833	
Annen driftskostnad		5 757 983	5 714 254
Sum kostnader		6 111 116	6 056 554
Driftsresultat		443 767	-9 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 010	2 154
Sum finansinntekter		11 010	2 154
Annen finanskostnad		6 000	5 080
Sum finanskostnader		6 000	5 080
Netto finans		5 010	-2 926
Resultat før skattekostnad		448 777	-12 876
Årsresultat		448 777	-12 876
Totalresultat		448 777	-12 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 777	-12 876
Sum overføringer og disponeringer		448 777	-12 876



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		21 667	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 667	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 500	
Andre fordringer		221 284	997 739
Sum fordringer		222 784	997 739
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 451	591 440
Sum omløpsmidler		1 913 235	1 589 179
SUM EIENDELER		1 934 902	1 589 179
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 211 974	763 197
Sum opptjent egenkapital	1 211 974	763 197
Sum egenkapital	1 211 974	763 197
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	597 554	715 084
Annen kortsiktig gjeld	125 374	110 898
Sum kortsiktig gjeld	722 928	825 982
Sum gjeld	722 928	825 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 934 902	1 589 179



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7922

Thurmannskogen 3 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:30, Lørenskog Hus, Framtia/Snippen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7922 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000.



Sak 7

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har oppdatert våre vedtekter basert på våre erfaringer de siste årene samt. at de er oppdatert iht. nye bestemmelser i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Det foreslås å vedta vedtektene slik de er lagt frem.

Vedlegg

2. Vedtekter 7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie Godkjent 15.5.24.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Raffelsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Hansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Elisabeth Grannemans V 24
Varamedlem	Terje Bergum	Elisabeth Grannemans V24

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

102 453

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

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrearbeidet fungerer fortsatt meget godt, og dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Det er avholdt 11 formelle styremøter og flere 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.

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

Året har vært preget av god aktivitet på alle områder.

Styret har god kommunikasjon med seksjonseiere, utbygger og leverandører.

Det er fortsatt flere utestående utbedringer / aksjoner med byggherre.

Styret er ikke fornøyd med drenering og vanninntrenging i deler av garasjelegget, samt generell kvalitet i garasjen. Styret har klart å oppnå enighet med byggherre at det graves opp utbedres drenering rundt blokkene. Vi har også fått til en avtale hvor vi får helt nytt industri-epoxi gulv i hele garasjelegget og hulkil langs alle vegger og boder. Dette er et stort og viktig løft i millionklassen som vi ikke gir oss noen ekstra kostnader. Utbygger dekker alle kostnader.

Det er vært avholdt nødvendige befaringer slik som vannlekkasjer både utvendig og innvendig og andre viktige utbredelser. Det har vært en del å anmerke/dokumentere, men flere av mangel/reklamasjonene har blitt rettet av byggherre på en tilfredsstillende måte. Taklekasjene i nr.22 og 24 er utbedret. I tillegg er det rettet på konstruksjonen i de andre blokkene for å hindre at vannlekkasjer oppstår der.

Seksjonseiere som leier ut sin bolig er i veldig liten grad flinke til å følge vedtektene våre ifm utleie. Dette gir oss mye ekstra arbeid. Det er også kritisk at vi vet hvem som bor i hvilken leilighet med kontakinfo slik at vi kan kontakte de ved hendelser og planlagte aktiviteter. Vi prøver å følge det opp så langt det lar seg gjøre, men vi oppfordrer spesielt alle som leier ut om å sette seg godt inn i våre vedtekter, husregler og følger de.

Garasjen har vært en stor utfordring da veldig mange ikke tar seg bryderiet med å måke snø av bilene. Kostnadene til å suge opp vannet er meget kostbar affære, og vi håper det blir bedre neste vinter. Det har også vært mange utrykninger på garasjeport da den fort fryser og lukkes dermed ikke. Vi har derfor besluttet å legge varmekabler og drenering ved porten.

Vi har også vurdert å installere flere kameraer på fellesområdene mellom blokkene. Vi vil også vurdere å innhente tilbud på overvåking av ventilasjon systemene våre. Dette for å sikre raskere håndtering av stopp som forekommer fra tid til annen.

Vi må også oppgradere fra 2G til 4/5 G på sentrale systemer som heis brannvarsling etc i forbindelse med at Telenor planlegger å legge ned 2G nettet i 2025. Her må det påregnes ekstra kostnader til oppgradering av systemene. Prosess er startet med våre underleverandører.



Drifts av sameiet.

For å sikre seg en god og sikker drift så er det lovpålagt, men også viktig i forhold til garantier/reklamasjoner med underleverandørene. Det er ikke gjort endringer på våre tjeneste/vedlikeholdsavtaler med våre leverandører i 2023.

Det er ingen vesentlige kostnadsendringer så langt på disse leveransene/tjenestene. Kun justering ihht konsumprisindeks. Med unntak av utskifting / vedlikehold av en del busker og planter.

Styret har utført mye enkelt vedlikehold og reparasjoner selv. Dette sparer oss for store beløp i løpet av året.

Drift og oppfølging av kontraktene med leverandørene har fungert på en god måte.

Økonomi

Sameiet klarte å få lagt til rette for en bedre økonomi i 2023 som det kommer frem av regnskapet. Vi har klart å bygge opp en akseptabel kapital som gjør oss i bedre stand til å håndtere uforutsette kostnader og investeringer i året som kommer. Usikkerheten ligger fortsatt i hvordan kommunale utgifter og strømprisene utvikler seg.

Det har ikke vært nevneverdige overskridelser på de andre driftskostnadene.

Vi må forvente oss økninger på kommunale avgifter de neste årene, og fortsatt høye strømpriser. I tillegg så må vi vurdere om behovet for å sette av litt mer til fremtidig vedlikehold enn det vi har gjort i 2023

Vi vil komme tilbake med det i forbindelse med budsjett for 2025.

HMS

Det har spesielt blitt utført full revisjon/vedlikehold av sprinkelanlegg, brannsystemer, strøm, ventilasjon og andre tekniske installasjoner ihht godt vedlikehold.

Vi føler at det er et godt og sikkert miljø i sameiet og godt samarbeid med beboerne..

STYRESAMMENSETNING

Torgeir og Arne er på valg for den neste 2 års perioden. Begge ønsker å stille for en ny 2 års periode hvis sameierne ønsker det.

Abdullah og Håvard har 1 år igjen av sin periode.

Sikkerhet og bomiljø i sameiet

Det har ikke vært noen registrerte alvorlige tilfeller av forhold som omfatter alvorlige hendelser for sikkerhet og bomiljø i vårt sameie. Det har vært noen heisstans, husbråk, og enkelte brudd på husordensregler og vedtekter som styret har behandlet og slutført, samt en ødelagt vifte i garasjeanlegget som har generert et høyere fuktinnlegg samt vannansamlinger som ikke har tørket opp. Det har også vårt noe manglende ventilasjon i enkelte blokker men kun i korte intervaller



Med beredskapsplan fra Lørenskog kommune som omfatter beredskap, jodtabletter, tilfluktsrom og anbefaling til egenberedskap, har styret har utarbeidet en risikovurdering iht til forskrift om internkontroll som omfatter følgende forhold.

Strøm:

Heis

Brannalarm

Ytterdører

Nødlis

Port

Ventilasjon leiligheter

Dørklokker

Ventilasjon garasje

Fjernvarme

Varmtvann/varmt vann til radiatorer

Sameiets HMS konseptet følger Lørenskog kommunes føringer om at innbyggere må klarte seg med egenberedskap i 3 dager med vekt på å ha oppsamlet matlagre, vann og tilgang på jodtabletter ved fare for radioaktiv nedfall i forbindelse med krigen i Ukraina. Det er med styrets anbefaling at nevnte føringer til beredskap fra kommunen bli fulgt.

Ved strømbrudd blir heiser uten strøm ført langsomt ned, og mekanisme til at heisdører blir åpnet slik at ingen blir stående fast i heisen samt vi har operativ varsling til KONE og TOMA samt at alle i styret klarer å håndtere det når vi er tilgjengelige.

Alle dørsystemer blir satt i åpne stillinger, og nødlisene har også en batterivarighet,

Garasjeporten kan åpnes mekanisk med en snorutløser.

Brannalarmen er også utstyrt med batteri, og kan fungere ved kortere varighet til batteriet er utladet. Da genereres det en melding på dette.

Ved prekær vannmangel har kommunen kapasitet ved å kjøre ut vann til innbyggerne i perioder

Sykehusene og kritiske infrastrukturer har aggregater til å forsyne enheter med strøm.

Det øvrige må selv sameie stille opp med i den grad det ikke utløser en situasjon der det krever en kommunal og nasjonal beredskapsiltaksplan.

Sikkerheten og bomiljøet i sameiet i 2023 anses av styret som tilfredsstillende der vi fortløpende har fulgt opp henvendelser fra våre sameiere, og har deretter slutført hendelsene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett. Det som skiller seg ut er ladeinntekter ifb. el-bil. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. I 2024 er dette en del av budsjettet.

Driftskostnadene er iht. budsjett. Det er noen mindre avvik på enkeltposter, men totalt sett er vi innenfor budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 190 307.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 703 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunale avgifter har vært et tema de siste årsmøtene, og vi ser at det har vært store økninger siste årene. Vi har satt av 2,4MNOK til dette for å dekke de faste avgiftene og det inkluderer også en buffer dersom kostnadene blir høyere enn forventet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømskatten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

Lån

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



7922 - THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	Note	2023	2022	2023	2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 288 624	5 819 580	6 225 000	6 691 881
Ladeinntekter EL-bil		263 838	92 121	40 000	250 000
Andre inntekter	3	2 422	134 904	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 554 884	6 046 604	6 265 000	6 941 881
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-10 833	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-212 595	-204 390	-210 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-1 375	-660	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-767 817	-844 160	-654 500	-703 000
Forsikringer		-332 888	-292 142	-320 000	-365 000
Kommunale avgifter	9	-2 064 965	-1 885 483	-2 230 000	-2 405 000
Energi/fyring	10	-1 360 093	-1 608 477	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 724	-339 571	-375 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-571 902	-528 370	-446 500	-655 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 111 117	-6 056 554	-6 142 300	-6 719 800
DRIFTSRESULTAT		443 767	-9 950	122 700	222 081
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 010	2 154	0	0
Finanskostnader	13	-6 000	-5 080	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 010	-2 926	0	0
ÅRSRESULTAT		448 777	-12 876	122 700	222 081
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		448 777	0		
Fra opptjent egenkapital		0	12 876		



7922 - THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	21 667	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 667	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 140	579
Kundefordringer		1 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 832	101 148
Energiavregning	15	101 312	896 012
Driftskonto OBOS-banken		1 185 341	590 989
Sparekonto OBOS-banken		505 110	451
SUM OMLØPSMIDLER		1 913 235	1 589 179
SUM EIENDELER		1 934 902	1 589 179
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 211 974	763 197
SUM EGENKAPITAL		1 211 974	763 197
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 374	110 898
Leverandørgjeld		597 554	715 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		722 928	825 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 934 902	1 589 179
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog 27.03 2024,



STYRET I THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

Arne
Raffelsen
Torgeir
Hansen

Abdullah
Arshid
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 KLASIFISERING 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

Garasjeleie	281 400
Felleskostnader	5 573 280
TV/bredbånd	433 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 288 624

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 522
Nøkler, bombrikke, portåpner	900
SUM ANDRE INNTEKTER	2 422

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
-----------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 375
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 372
Drift/vedlikehold VVS	-27 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 986
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 835
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 698
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-767 817

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 411 977
Renovasjonsavgift	-652 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 064 965

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-651 281
Fjernvarme	-708 812



SUM ENERGI / FYRING **-1 360 093****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 400
Verktøy og redskaper	-15 005
Vaktmestertjenester	-94 472
Renhold ved firmaer	-368 879
Snørydding	-70 673
Andre fremmede tjenester	-2 918
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 494
Bank- og kortgebyr	-5 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-571 902

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	954
SUM FINANSINTEKTER	11 010

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-6 000

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2023	32 500
Avskrevet i år	-10 833
	21 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	21 667

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 833****NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 854 401
SUM INTEKTER	-1 854 401

KOSTNADER

Administrasjon	93 535
Fjernvarme	1 862 178



SUM KOSTNADER	1 955 713
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	101 312
----------------------------	----------------

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.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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 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>.

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om sameiet

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.



VEDTEKTER

for

Thurmannskogen 3 Boligsameie org. nr. 921 783 590

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og at endringer er deretter er godkjent på årsmøte.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, sist tinglyst 01.01.2020.

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

1



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 korttidsutleie. Korttidsutleie utover 60 dager skal ikke lenger være tillatt. I praksis vil ikke regelen gjøre noe større innhugg i adgangen til korttidsutleie. For eksempel vil det fremdeles være tillatt å leie ut leiligheten gjennom en hel sommer og i alle høytidene.

Airbnp utleie er ikke tillat uten spesiell godkjenning av styret.

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

Airbnp eller tilsvarende utleie er ikke tillat uten spesiell godkjenning av styret.

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. Korttidsutleie 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 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 (på allerede etablerte og originale sidevegger) 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, (uavhengig om enhetene er



tilkoblet eller ikke) , klesskap eller søppelcontainere/-kasser på balkong eller terrasse.

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 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. Alle kostnader ved bruk av fjernvarme løsningen skal belastes Sameie 4.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler /. husregler 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. Se også eget dokument for husregler.

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. 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. Elbillading kan kun etableres/tilsluttes sameiets valgte installasjon/infrastruktur/produkter og leverandør. 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, eller en fast boende i husstanden sterkt nedsatt funksjonsevne og som er fører av bilen. Dette må dokumenteres med legeerklæring som knyttes til person og eier av parkeringsplassen. Personen kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass midlertidig. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass og passende bodløsning i sameiet. Styret skal tilstrebe at bytteplassen ligger nærmest søkers seksjon/garasjeinngang. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Alle ekstra kostnader som påløper ved byttet dekkes i sin helhet av den som benytter seg av bytteretten.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med sterkt 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 at det inngår i det etablerte styret.

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
- j) Postkasse skal merkes med graverte og godkjente skilt.

(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 og dekke kostnadene for egen seksjon.

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

Det betales en forholdsmessig pris for tildelt motorsykel(MC) plass. Denne fastsettes av styret.



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 kan 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) Kostnadene ved leie av motorsykkelplass(MC) faktureres som egen post til seksjonseier./leietager

(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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad



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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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 sjenanse 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 fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

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 tjuе 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 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. 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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 opptre 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. 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.

ooOoo



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 7922 Selskapsnavn: Thurmannskogen 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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