

Til seksjonseierne i Korpefaret Boligsameie

Velkommen til sameiermøte. 9. mars 2017 kl. 18.00 hos Esperia Barnehage.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Korpefaret Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Korpefaret Boligsameie
avholdes 9. mars 2017 kl. 18.00 i Esperiea barnehage, nedre plan.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtekstillegg (styret)
- B) Lekeklass mellom tun 2 og 3 (styret)

Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 07.02.2017
Styret i Korpefaret Boligsameie

Sidsel Eidsvold

Egil Einstabland

Trude A Staumo

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sidsel Eidsvold	Korpefaret 4 A
Styremedlem	Egil Einstabland	Korpefaret 10 A
Styremedlem	Trude A Staumo	Korpefaret 6 B
Varamedlem	Grete Hallingstad	Korpefaret 36 B
Varamedlem	Aud-Sissel Johansen	Korpefaret 4 B
Varamedlem	Johan Fredrik Juul	Korpefaret 28 B

Valgkomiteen

Grete Hallingstad	Korpefaret 36 B
Aud-Sissel Johansen	Korpefaret 4 B
Johan Fredrik Juul	Korpefaret 28 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Korpefaret Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Korpefaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984374488, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Korpefaret 4 a,b,c, 6 a,b, 10 a,b, 12 a,b, 14 a,b, 18 a,b,c, 20 a,b, 22 a,b, 24 a,b, 26 a,b, 28 a,b, 32 a,b,c, 34 a,b, 36 a,b, 38 a,b, 40 a,b, 42 a,b.

Gårds- og bruksnummer :

61 693

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.

Korpefaret 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 BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 130 103.

Dette er kr 15 103 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak korrigerings av strøm/gass fra tidligere år.

Andre inntekter består i hovedsak av korrigerings strøm/gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 912 660. Dette er kr 30 040 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 186 219 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 205 725.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med en noe høyere energikostnader som for 2016.

Forsikring

Premieendringen er en følge av at styret har forhandlet seg frem til en bedre avtale med OBOS forsikring.

Lån

Korpefaret Boligsameie har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 4,35 %.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.02.2017
Styret i Korpefaret Boligsameie

Sidsel Eidsvold /s/ Egil Einstabland /s/ Trude A. Staumo /s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Korpefaret Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Korpefaret Boligsameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 10. februar 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

1163 - KORPEFARET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 118 844	1 115 244	1 115 000	1 120 000
Andre inntekter	3	11 259	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 130 103	1 115 245	1 115 000	1 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 454	-10 059	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-75 110	-72 920	-75 200	78 000
Konsulenthonorar	7	-1 304	-7 326	-25 000	-60 000
Kontingenter		0	-8 428	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-216 826	-657 234	-191 000	-399 000
Forsikringer		-69 580	-80 897	-86 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-93 266	-92 516	-93 000	-96 000
Energi/fyring	10	-78 000	-78 000	-78 000	-85 000
Kabel-/TV-anlegg		-154 597	-114 210	-120 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-147 063	-120 266	-191 000	-161 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-912 660	-1 310 316	-942 700	-1 175 700
DRIFTSRESULTAT		217 443	-195 071	172 300	-55 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 472	2 123	0	0
Finanskostnader	13	-32 696	-43 422	0	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 224	-41 299	0	-32 000
ÅRSRESULTAT		186 219	-236 371	172 300	-87 700
Overføringer:					
Udekket tap			-236 371		
Reduksjon udekket tap		186 219			

1163 - KORPEFARET BOLIGSAMEIE**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 413	486
Kundefordringer		38 356	0
Kortsiktige fordringer	14	243 548	0
Strømvaregning	17	6 633	0
Driftskonto OBOS-banken		413 007	491 493
Sparekonto OBOS-banken		21 621	21 467
SUM OMLØPSMIDLER		726 577	513 446
SUM EIENDELER		726 577	513 446
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-520 291	-706 510
SUM EGENKAPITAL		-520 291	-706 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	726 016	738 934
SUM LANGSIKTIG GJELD		726 016	738 934
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 694	28 082
Leverandørgjeld		324 860	43 454
Påløpte renter		173	180
Strømvaregning	17	0	111 773
Gassavregning	18	93 933	222 340
Annen kortsiktig gjeld	19	75 192	75 192
SUM KORTSIKTIG GJELD		520 852	481 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		726 577	513 446
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 07.02.2017, Styret i Korpefaret Boligsameie			
Sidsel Eidsvold /s/	Egil Einstabland /s/	Trude A Staumo Kvalum /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 115 244
Strøm motorvarmere	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 118 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm- og gassavregning, inntektsført feil ved tidligere år	11 259
SUM ANDRE INNETEKTER	11 259

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2015/2016, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 454.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 304
-----------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 304
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 078
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-2 119
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 415
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold gassanlegg	-54 055
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 000
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 159
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 826
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-93 266
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 266
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-78 000
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-78 000
----------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 987
-----------	--------

Driftsmateriell	-1 910
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-2 718
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-101 148
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-16 824
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-2 823
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 814
------------	--------

Porto	-3 528
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-209
--------------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-6 523
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 580
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 063
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	646
SUM FINANSINNTEKTER	1 472

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-32 096
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-32 696

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	243 548
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	243 548

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-750 000
Nedbetalt tidligere	11 066
Nedbetalt i år	12 918
	-726 016
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-726 016

NOTE: 17**STRØMAVRENING**

Srøm	133 473
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-126 840
SUM UNDERREGNSKAP 1	6 633

NOTE: 18**GASSAVREGNING**

Gass	0
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-79 392
Uoppgjorte avregninger (blir oppgjort i 2017)	-14 541
SUM ENERGIAVREGNING	-93 933

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.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-75 192
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 192

SAK 5 A

Forslag til vedtektstillegg til årsmøtet for 2016 (9. mars 2017)

Som følge av en del skader innenfor den enkelte sameiers boenhet, som kan skyldes dårlig vedlikehold/tilsyn, ønsker styret at egenandelen belastes sameier og ikke sameiet som helhet.

Forslag til vedtektstillegg:

«Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr, som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren, med mindre styret finner det åpenbart urimelig.»

SAK 5 B

Lekeplass mellom tun 2 og 3

I flere år har lekeplassen mellom tun 2 og 3 vært lite brukt. Dette har medført at den på det nærmeste har grodd igjen og har fremstått uegnet til lek.

De sittende styrene har oppfordret til frivillig dugnad og det er også prøvd nedsatt en komite som skulle se på muligheter for å gjøre noe, men det har vært tydelig at interessen ikke har vært tilstede.

Det er et krav at lekeplassen og apparatene gjennomgår årlige kontroller, og denne plassen må bekostes betydelige beløp de kommende år.

For et par år siden kom det et forslag fra en av beboerne om å gjøre om dette området til et aktivitetsområde for litt større barn og voksne, f.eks en «Tuftepark».

Det sittende styret har sett på mulighetene og det viser seg at det kan søke om tilskudd fra Tippemidler og Gjensidigestiftelsen og andre til slike anlegg. Imidlertid er det krav til mye dokumentasjon før søknaden kan sendes og blant annet et årsmøtevedtak.

Styret mener at små barn kan ha/har aktivitetstilbud på de enkelte tun og i barnehagen etter stengetid, de større barna har lite aktivitetstilbud i boområdet og at de omtalte området derfor kan omdisponeres.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide med å istandsette området mellom tun 2 og 3, slik at det kan benyttes til aktivitetspark»

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Egil Einstablad	Korpefaret 10 A
Trude A. Staumo	Korpefaret 6 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

3 stk. varamedlemmer velges på årsmøte

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

3 stk. velges på årsmøte

I valgkomiteen for Korpefaret Boligsameie

Grete Hallingstad
Aud-Sissel Johansen
Johan Fredrik Juul

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i tillegg til kontakt pr. telefon og mail.

Det har vært avholdt flere møter med samarbeidende boligselskaper og Huseierforeningen i tillegg til møter/befaringer med vaktmester, takstmenn, forsikringsselskap, konsulenter og entreprenører.

Styret har også utført HMS befaring.

Orientering om sameiets drift

Hjemmeside (www.korpefaret.no)

Korpefarets hjemmeside er nå etablert og en del praktisk informasjon er allerede på plass. Mer informasjon vil legges inn etter hvert.

Styret har nå kontaktinformasjon (mailadr og mobil) til nesten alle eierne, slik at eierne kan nås raskt med viktig informasjon. Styret tenker at når viktig informasjon legges ut på hjemmesiden sender vi et varsel på mail/sms om dette, og så er det opp til den enkelte å orientere seg.

Vaktmester

Ny vaktmesteravtale er undertegnet som et resultat av samarbeidsavtalen med de 3 øvrige sameiene på Gullhella. Skaaret Landskap ble etter en anbudskonkurranse valgt. Noen oppstartsproblemer har vi hatt, både med klipping av grøntarealer og snømåking, men vi regner med at disse er ryddet av veien nå.

Oppussing av tårnhusene

Planlagt opp-pussing av tårnhusene står for tur og vi har foretatt befaringer og hatt møter med bygningsteknisk ingeniør for beregning av omfang og kostnader.

Strøm/laststyring

De siste årene har den såkalte laststyringen medført store problemer for Korpåsen og oss. Denne avtalen som i sin ble etablert av ABBL er nå terminert.

Den elektroniske avlesning av strøm og gass er også terminert, i 2016 leste eierne selv av målerne for strøm og gass. Det ble ved siste årsavregning oppdaget at ABBL's avlesningen har skjedd manuelt ved estimering de siste årene, noe som igjen medførte store uforutsette regninger/tilbakebetalinger for den enkelte eier og styret. Styret jobber med denne saken.

I samarbeid med Korpåsen arbeides det nå med at Hafslund overtar nettet, fra fordelingsstasjonen og inn til den enkelte bolig, som til nå har vært eiet av sameiene. Det vil etter hvert bli installert nye målere i sikringsskapet, Smartmålere. Stor vanskelig sak og det er godt å ha ekspertise fra Korpåsen som sparringspartner.

Skogen

I samarbeid med de øvrige sameiene, har det vært arbeidet med å lage en skjøtselsplan for hvert enkelt sameie og for området som tilhører Huseierforeningen. Denne planen ligger til grunn for de avtalene vi har gjort med Skaaret Landskap om hvordan de enkelte områdene skal behandles, sommer som vinter.

For styret i Korpefaret har det vært viktig å begynne med skogen mellom tun 2 og 3. Vi hadde flere befaringer med entreprenører og valget falt på Økrigård, som også benyttes av Asker Kommune. Skogen ble tynnet og en videre vedlikeholdsplan for området er laget og denne er det viktig at sameierne respekterer.

Lekeplassen

Lekeplassen mellom tun 2 og 3 har i flere år vært lite brukt og har sett ustelt og lite innbydende ut. Det har vært gjort forsøk fra styrets side på å opprette en interessegruppe for lekeplassen, men uten hell.

Da styret mottok et forslag til å gjøre om dette området til en «aktivitetspark» som også kunne benyttes av litt større barn og voksne, bestemte styret seg for å se nærmere på mulighetene for dette. Det viser seg at det er mulig å søke om midler for slike anlegg via tippemidler og forskjellige stiftelser. Det ligger i sakens natur at det da kreves mye dokumentasjon. Styret har fokus på å fremskaffe all dokumentasjonen.

Hvis dette ikke fører frem må området som nå inneholder en del lekeapparater utskiftes og underlag oppgraderes. Dette er kostnader som må dekkes av boligselskapet.

Andre saker

Styret har jobbet med problemet med høyt vanntrykk og manglende reduksjonsventil på hovedledning ute. Dette er en sak hvor ABBL er motpart. Styret anmoder nå Asker Kommune om bistand i saken fordi ABBL fikk pålegg om å montere ventiler ved byggestart, noe de ikke har gjort.

OSO Hotwater meldte i høst at noen av kablene til beredere av en viss årgang hadde mangler. Vi samarbeider med Korpåsen om skifte av disse. Samtidig vil det bli skiftet pakninger på berederne.

Styret har også jobbet med meldte skader; vanninntrenging, lekkasje fra bereder og brann i leilighet. Sakene har krevd møter med takstmenn og entreprenører.

Etter branntilløp i en av leilighetene i sameiet, som ble tilfeldig oppdaget av en nabo, ble styret opptatt av muligheten for en direktevarsling til Asker og Bærum Brannvesen. Vi jobber videre med dette sammen med de øvrige boligselskapene.

Styret

Styret kan kontaktes på Styrerrommet med e-post: Korpefaret@styrerrommet.net med kopi til styrets leder: sidseleidsvold@hotmail.no.

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

Korpefaret Boligsameie har i samarbeid med Korpåsen, Korpeplassen og Nordalsplassen boligsameier, avtale med Skaaret Landskap. All henvendelse til vaktmester skal skje via styret.

Tømrer

Tømrer Thomas Nordli har en samarbeidsavtale med Korpefaret Boligsameie, og kan kontaktes for oppdrag, på telefon 971 23 235.

Nøkler

Systemnøkler kan bestilles hos Hemerlås, telefon 67 14 90 90. Kontakt styret for rekvisisjonsnummer!

Forsikring

Sameiets eiendomsmasse er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10020. 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 på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift for forebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, men 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 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.

Kabel-TV

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canal.digital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2010	Beising av bygninger	Alle hus ble beiset (yttervegger, dørkarmen, vinduskarmen, vindskyer)
2014 - 2015	Rehabilitering av garasjeanlegg tun 1	Drenering rundt hele anlegget, fjerning av eksisterende dekke, ny membran og toppdekke.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

SAMEIEVEDTEKTER

Vedtatt på konstituerende møte den 28. februar 2002.

Med endring av 28.04.04

Endret på årsmøtet 03.03.09

Endret på årsmøtet 01.03.11

Endret på årsmøtet 12.03.15

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr.61, bnr. 693 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14.11.2001 delt opp i 39 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Seksjonseier med adkomst fra 1.etg har dessuten eksklusiv bruksrett til et areal, i seksjonsbegjæringen angitt som tilleggsareal på terreng.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass B2 ved garasjeport på tun 1.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Melding om eierskifter skal meldes til styret v/forretningsfører for registrering.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjonseier plikter å tegne medlemskap i Gullhella huseierforening.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8

Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som drift av private nettverk for strøm, gass og kabel TV, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeleggene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp per måned til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet fastsettes av styret. Forbruket avregnes en gang per år fra egen måler. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige seksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra egen måler.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 10

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§ 12 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
 2. Årsberetning fra styret
 3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Driftsbudsjett
 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
 7. Eventuell godtgjørelse til styret
-

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13

Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blandt alle sameirne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 14 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Fortrinnsvis en fra hvert tun. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år av gangen dersom sameiermøte ikke bestemmer annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 30, 3. ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf lov om eierseksjoner § 43, 1.ledd.

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jf. pkt.16, 2. ledd.

§ 16 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14. mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Mislighold

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

Sameievedtekter

§ 18

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§ 19

Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 20

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiemøte 29.04.2003

Endret på sameiermøte 03.03.10

Mål:

Husordensreglene har som mål å skape gode og trivelige naboforhold innad i sameiet.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør så langt mulig ordnes uten styrets medvirkning.
3. Bilkjøring på tunene er i prinsippet ikke tillatt. Unntatt er varetransport og annen nødvendig kjøring på tunene. Langtidsparkering av biler, tilhengere og andre kjøretøyer på gjesteparkeringsplassen er ikke tillatt.
4. Det skal ikke oppbevares lett antennebare gjenstander i garasjen. Garasjeportene skal holdes lukket og låst.
5. Husdyrhold er tillatt, men dyrene må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Lufting skal foregå utenfor våre fellesområder. Eierne må ha kontroll over sine dyr på området (has i bånd, alle ekskrementer skal fjernes, skal ikke stå ute i hagene om natten, bjeffing må unngås).
6. Teppebanking skal foregå på anvist plass. Det må utvises forsiktighet ved grilling.
7. Alle beboerne plikter å sortere avfallet sitt i henhold til instruks. Hageavfall, møbler, osv. som skal kastes må sameierne selv besørge bortkjørt. Avfall må ikke henges i garasjer eller andre steder på vårt område.
8. Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en fornuftig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt. Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass og de øvrige fellesanlegg. Ballspill skal foregå på egnet sted og ikke på tunene eller i garasjeanlegget.
9. Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlige hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et for naboens akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, for eksempel fest osv., bør naboer varsles på forhånd. Boring, hamring og annet støyende arbeid må ikke forekomme før kl. 12.00 på helligdager.

KORPEFARET BOLIGSAMEIE

10. Endringer av boligsameiets husordensregler kan bare besluttes av sameiemøtet med 50 % av avgitte stemmer.
11. Alle skal i størst mulig grad unngå å oppføre seg på en måte som sjenerer andre sameiere. Like viktig er det ikke å la seg sjeneres av bagateller eller ting som ikke påvirker en selv. REF. Kardemmebyloven; ”man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre (nesten) som man vil”.