



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7144
KJØRBO VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KJØRBO VEST SAMEIE

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:

23. april 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Oslofjord i Sandvika.

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. Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KJØRBO VEST SAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sverre Lindtvedt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framøteliste 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
Som fører av protollen ble Vibeke Karlsen fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
- 1. 7144 Kjørbo Vest Sameie.pdf
 - 2. 7144 Kjørbo Vest Sameie årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000, samme honorar som i 2024

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 390.000

Sak 7

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Avsnitt (2) er nytt, øvrig tekst er ikke endret.

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) Salg av tilleggsareal garasjeplass er kun tillatt til andre sameiere. Garasjeplass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24, 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

Forslag til vedtak

Avsnitt (2) legges til i vedtekenes pkt 2. slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Lindtvedt

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Bjørnstad
- Viktor Nagy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Vinjerui
- Stig H. Johansen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christine Horn Nilsen
- Erling Mauseth
- Jon Oltedal

Vedlegg

1. 2025.03 Valgkomiteens beretning og innstilling til styre.pdf

Styrets årsrapport

RAPPORT OM SAMEIETS DRIFT OG STYRETS ARBEID

Styret

Styret har hatt 12 regulære styremøter i 2024, samt diverse arbeidsmøter med deler av styret og andre tilstede. Varamedlemmene er invitert til alle styremøtene. De har deltatt i de fleste møtene. Informasjon om saker behandlet av styret legges ut på Vibbo etter hvert møte. I tillegg legger styret vekt på å respondere raskt på henvendelser fra sameiere og beboere. Vi mottar 2-3 henvendelser pr dag, året rundt.

Sameiets økonomi

Noen av de viktigste sakene i 2024 har vært økonomistyringen, særlig pga variable energipriser som i 2024 utgjorde ca 1/3 av sameiets totale utgifter. Strømprisene har blitt noe lavere i løpet av året. Det ga et overskudd i regnskapet for 2024. Vi har også fått oppgradert heisene, med ny software og utskifting av slitedeler. Øvrig vedlikehold har vært gjennomført innenfor budsjettet.

Bygningene og uteområdene fremstår i meget god stand.

Økonomien i sameiet kan betegnes som meget tilfredsstillende. Vi har ingen gjeld og en egenkapital på ca kr 4.000.000 ved årsskiftet. Våre bygg, anlegg og uteområder er i god stand uten større vedlikeholdsetterslep.

Det vises også til sameiets budsjett for 2025

Energiforbruk

Fjernvarme:

Forbruket av energi i 2024 var 2 363 191 kWh. Dette var 0,62% lavere enn forbruket i 2023 som var 2 377 972 kWh.

For dette betalte vi i 2024, NOK 2 932 824,38, mens vi betalte NOK 3 231 656,58 for varmemeforbruket i 2023. Det var 9,25% mindre enn året før. Dette ga et overskudd i forhold til budsjett (som var NOK 3 450 000.-) på NOK 517 175,62.

Styret har stengt av alle radiatorer i fellesarealene og fjernet regulatorventilene der det ikke er behov for varme.

Strøm:

Sameie har en prisavtale med Fortum, som har overtatt avtalen vi hadde med Norges Energi, blant annet samlet fakturering for alle tre målepunkter og intet faktureringsgebyr. En spotprisavtale beregnes ut ifra en gjennomsnittspris per time i løpet av en måned. Sammenlikning med innkjøpspris er den faktiske prisen som gjelder pr. time. Derfor vil spotpris normalt bli rimeligere. Styret vurderer å si opp denne avtalen når den nå går ut og gjøre en ny avtale med OBOS.

Forbruket for fellesarealene i sameiet var i 2024, 483 712,85 kWh. Dette er 46 408,20 kWh mindre enn i 2023. Det er 8,2% lavere enn forbruket de fem foregående år. Denne innsparingen skjedde fra juni i fjor og ut året. Dette er oppnådd etter utskifting fra lystoffrør- til LED-lysarmaturer med sensorer for styring av lyset. Fellesforbruket i sameiet har vært veldig jevnt fra år til år i de foregående år. Vi vil derfor spare ca. det dobbelte eller 16% i 2025 i forhold til perioden 2019-2023.

For dette betalte vi i 2024, NOK 653 343,01. Budsjettposten var på NOK 950 000.- grunnet kostnaden i 2023 som var NOK 933 058,03. Grunnet innsparing og lovnader om fortsatt strømstøtte fra regjeringen er budsjettposten for energi i 2025 redusert.

Sameiets informasjon, hjemmesider, TV og internett.

Vibbo er sameiets hjemmeside og møteplass. Sameiets hjemmesider (www.vibbo.no), fungerer som informasjonskanal til beboerne, sammen med oppslag i oppgangene og i heisene.

På Vibbo finnes nyheter og temaer som omhandler de fleste områder som gjelder Kjørbo Vest Sameie og som er nyttig for beboerne. Det finnes også en oppslagsfunksjon hvor beboerne selv kan legge ut oppslag/annonser. Det kan sendes meldinger til styret om saker man ønsker svar på. Da går man på egen profil øverst til høyre og trykker meldinger.

Vibbo fikk i løpet av året nytt layout. På forsiden kommer nå nyheter og oppslag kronologisk etter datoer.

For å finne vedtekter, husordensregler, referater fra årsmøter og annen info om sameiet, må man gå øverst til venstre og trykke «om sameiet». Ellers er det menyen øverst til høyre med diverse valg + Temaer som ligger listet på høyre side.

Vibbo krever innlogging og det oppfordres til at alle beboere, gjerne flere i samme husstand å gjøre det, for å få relevant informasjon. Det er under 10 % av beboerne som ikke er på Vibbo. Når man er logget inn finner man også en del informasjon om sin egen seksjon. I tillegg blir det lettere for styret å sende ut viktig informasjon raskt og samlet på sms og e-post.

Som kjent er det Telenor som er vår leverandør av TV og internett. I all hovedsak er folk fornøyd, men med noen få enkeltstående hendelser, hvor beboere ikke har vært fornøyd med Telenor, når det gjelder feilretting. Vi tar med oss disse tingene i samtaler med Telenor. Vi har inngått en ny 5-års avtale med Telenor. I løpet av våren 2025 må kablene i alle leilighetene byttes. Dette er uten kostnad for sameiet.

Det ble noen problemer med at noen beboere fikk stengt av TV abonnementet på slutten av 2024. Dette skyldes feil på listene våre som ble sent til Telenor. Dette gjaldt bruksenhets nummere (H/U-nummere). Det er nå avklart med kommunen om hva som er riktig og det blir rettet opp i de tilfellene det er feil. Dette blir etter hvert også korrigert og lagt inn i Vibbo, der det er feil eller mangler helt.

Brannsikring og andre tekniske anlegg.

Brannsentralene våre.

Sameiet har et omfattende og moderne brannvarslingsanlegg. Dersom brannsentralen aktiveres innebærer det direkte kontakt med brannvesenet i Bærum. Når brannalarmen utløses er brannmannskapet på plass i løpet av 5-10 min. Schneider kontrollerer en gang i året våre 3 brannsentraler samt alt som er tilknyttet til brannsentralene som branndører i garasjene, branngardiner, sprinkleranlegg, ledelys, markeringslys og alle røykdetektorerene. Det minnes om at lagring av enhver form for avfall i fellesarealene og garasjehus ikke er tillatt. Dette er en klar beskjed fra Brannvesenet p.g.a. brannfare.

Brannalarmen utløses når en røykdetektor aktiveres i fellesareal.

Dersom brannalarmen aktiveres medfører det en kraftig konstant lyd i leiligheten.Da er det en røykdetektor i fellesområder som garasjeanlegg, bodområder, tekniske rom og trappeopp ganger som har utløst brannalarmen.

Hver leilighet har sin egen røykdetektor som varsler dersom det er brann i egen leilighet. Det er et batteri i røykdetektoren som bør skiftes en gang i året.

Jeg henviser for øvrig til Branninstruks på Vibbo.

Vi har hatt tilfeller hvor beboere har deaktivert den runde lyd giveren og dette har medført utgifter for beboere.

Rådet er: IKKE rør den runde lyd giveren i leiligheten.

Skifte av filtre til ventilasjonsanleggene våre.

Det blir skiftet filtre på våre ventilasjonsanlegg en gang i året.

Vi har 12 ventilasjonsanlegg på takene som dekker leilighetene og 6 ventilasjonsanlegg som dekker bodområder.

I tillegg har vi avtrekk i garasjeanleggene.

Ladepunkter og elektrisk effektforbruk.

Det er 46 ladepunkter til el-biler som er i drift i sameiet.

Vi har 3 sikringskap i U1 og 3 sikringskap i U2 som fordeler strømmen til de forskjellige ladeboksene. Til hvert sikringssskap er det tilkoblet effektmålere i tre tavlerom. Det betyr at vi har full oversikt over forbruket av antall kWh som går med til lading av elbiler. Alle som har ladeboks til sin elbil er med på å betale for strømmen. Vårt sluttregnskap for strømmen til elbiler viser at vi har et lite overskudd for 2024.

Årsaken er at strømprisen i snitt har holdt seg lav.

Totale effektforbruket i sameiet 2024 var på 483 713 kWh

Effektforbruket i 2024 for ladebokser var på 93 636 kWh

Effektforbruket for sameiet (fellesareal) var da på 390 077 kWh

Etter at vi fikk montert led lys i garasjeanlegg, som ble satt i drift juli 2023, har forbruket for sameiet (fellesareal)

blitt redusert fra 510 914 kWh i 2022

til 390 077 kWh i 2024

Som gir en besparelse på 120 837 kWh

Effektforbruket til elbiler representerer 19,5 prosent av det totale effektforbruket.

All armatur i garasjeanleggene ble skiftet ut og satt i drift juni 2023.

Det var 137 armaturer på 100 watt hver seg. Det blir 13,7 kW.

Snittprisen på strøm de 4 siste årene er på kr 1,50.

Forbruket blir da ca. 120.000kWh i året ganger kr 1,50,- = kr 180.000,-.

Led lysene som ble montert er beregnet fra leverandør til bruke kr 11.000,- i strømutgifter pr. år. Utrekningen er utført med en pris på kr 1,50 per kWh.

kr 180.000,- minus kr 11.000,- = kr 169.000,- som vi sparer pr. år.

Ledlys i garasjen kostet kr 535.875,- dividere på 169.000,- = ca 3 år.

Det betyr at nedbetalingstiden av ledlysene i garasjen tar ca. 3 år.

Besparelser p.g.a. egeninnsats av et styremedlem.

Vi har 272 ledelys og 50 markeringslys.

Schneider kan ikke lenger skaffe batterier til ledelysene. Det betyr at da må vi skifte hele armaturet og det blir en mye høyere kostnad enn å bytte batterier. Jeg greide å skaffe tilsvarende batterier på nettet, men måtte modifisere pluggene. Det var feil på 56 ledelys og dette ga en stor besparelse for sameiet.

Vi har 21 stolpelys på gang- og sykkelvei, resten tilhører Bærum kommune. Her er det tidligere kjøpt inn et stort antall lamper og tennere på nettet, til en lav pris.

Da slipper vi å skifte til nye, dyre armaturer.

Oppgang K teknisk rom forsyner Hus 1 og 2 med varme til radiatorer og vann sanitær. Av og til har akkumulatortankene gått tomme for varmt vann sanitær. Her har det vært mye feilsøking for å finne feilen. Den er nå funnet og utbedret.

Har igangsatt 19 heiser og skiftet to røykvarsler i fellesareal.

Jeg har også gått til innkjøp av lys til fellesareal og reklamert på fakturaer.

Dette har gitt sameiet en besparelse på ca. kr 190.000,-.

Parkering.

Styret mener at kapasiteten til gjeste- og HC-plassene fungerer tilfredsstillende.

Det er P-service som har ansvaret for våre gjesteplasser på uteområder og i garasjeanleggene. Det hender det parkeres feil og at det blir ilagt kontrollsanksjoner.

Dette gir også inntekter til sameiet.

Kamera.

Erfaringene med kamera i garasjeanleggene har vist seg meget nyttig.

Skiltet kameraovervåking er forebyggende mot herverk og tyverier.

Dessuten føles det tryggere for beboere.

Vi henviser forøvrig til informasjon om "Kameraovervåkning" på Vibbo.

Rapport drift og løpende vedlikehold generelt Kort oppsummert: Vi er meget fornøyde med tjenesten ABVK utfører for Sameiet. De er pålitelige, ber vi om øyeblikkelig hjelp stiller de opp, de er gode på samarbeid og kommunikasjon, lett å forholde seg til, og vi tar opp utfordringer fortløpende.

Drift innendørs Rengjøring utføres av ABVK Renhold en gang i uken i henhold til instruks. Det inkluderer vask av trapper, rekkverk, heis og ganger, samt ekstraarbeid ved behov. Hovedrengjøring inkludert bodområder utføres en gang i året. Vinduspuss utføres før 17.mai. ABVK er også vår teppeleverandør, og vi bytter tepper en gang i måned med oppstart i april 2025. Vaktmesterarbeidet blir utført på tirsdager inne og ute. Ekstraarbeid avtales ved behov. Garasjefeiling utføres av ABVK i henhold til instruks hver vår. Det utføres forskjellige dager ved U1 og U2, slik at det blir plass til alle med parkering av bilene utenfor garasjen. Skader/fuktskader i U2 er nå reparert og malt

Drift utendørs

Her har det blitt gjennomført mye. Lekeapparatene og rammene rundt sandkassene er malt og kvalitetssikret av fagperson i henhold til HMS. Det er også skiftet sand i alle sandkasser. Når det gjelder bommen mot Dominos Pizza, som vi har vært en del plaget med, ble det utført ekstra arbeid av Norsk Forankring slik at den skulle bli mere solid. Alle søppel- og matcontainere er blitt grundig vasket innvendig og utvendig, samt merket. Vi ba om anbud på tjenesten, og det var Strømbergs serviceteam, som er et godkjent firma, som utførte arbeidet. Vi er meget godt fornøyde med jobben de gjorde. Skaaret Landskap er vår leverandør av hagearbeider. Til tross for at det var nye folk, er vi meget fornøyd med jobben de har gjort. Vi har hatt god kommunikasjon, et godt samarbeid, og har gjennomført et møte for å bli bedre kjent. Det som er nytt her, er at de store hjertetrærne er blitt klippet slik at det blir bedre oversikt når en skal kjøre ut på veien. Container for vårrydding blir satt ut i begynnelsen av mai. Vi minner beboerne om at en ikke kan kaste møbler.

TRE VIKTIGE PROSJEKTER FOR STYRET I 2025

Vedlikeholdsplan for sameiet

Sameiets bygg er nå 13-14 år gamle. Selv om de er i god stand er det behov for å tenke på vedlikehold som kommer de neste årene. Styret har derfor satt i gang arbeidet med en vedlikeholdsplan som ser på behovet for større vedlikehold på 3 – 10 års sikt, og hvordan arbeidet skal finansieres, og om vi bør ha et eget vedlikeholdsfond.

Som en start har vi har satt kr 2,5 mill på en egen konto, som del av egenkapitalen, for dette formål. Første versjon av planen skal være ferdig i 4. kvartal 2025 og deretter oppdateres løpende

Energikartlegging av sameiet

Vi har fått innvilget støtte fra Enova for å gjennomføre en slik kartlegging. Den vil se på mulige lønnsomme tiltak for energisparing som kan redusere energikostnadene. Hva som er lønnsomt må vurderes ut fra utviklingen i strømprisene og hvilke støtteordninger som kommer (Norgespris?). Rapporten vil gi oss forslag til konkrete tiltak som er tilpasset vår type bygg og standard. Det er naturlig å se kartleggingen i sammenheng med vedlikeholdsplanen. Energikartleggingen skal være klar etter sommerferien.

Ventilasjonsanlegget

Vårt sameie har et avansert ventilasjonsanlegg med rensing av luft som kommer inn og varmegjenvinning av luft som suges ut.

Vi vil nå, etter mange års drift, få vurdert tilstanden av anlegget. Det har hittil fungert meget tilfredsstillende. Men det er på tide å undersøke om kanalene og filtre bør renses oftere og om anlegget eventuelt bør oppgraderes.



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikla
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KJØRBO VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJØRBO VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer.no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxxx.xx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnr: QZT66-GQRN-1VGJE-ZWUJ-EXSTF-47LBF

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 21

KJØRBO VEST SAMEIE
ORG.NR. 998 372 828, KUNDENR. 7144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 878 690	10 866 778	10 929 000	10 949 580
Vaskeri		0	94 974	60 000	0
Andre inntekter	3	417 135	15 809	50 000	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 295 825	10 977 561	11 039 000	11 649 580

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 024	-52 170	-52 170	-52 000
Styrehonorar	5	-425 700	-370 000	-410 000	-405 000
Revisjonshonorar	6	-15 638	-18 617	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-284 943	-270 978	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-2 655	-84 623	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 873 602	-1 483 242	-1 455 800	-1 775 000
Forsikringer		-554 995	-498 993	-493 640	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 905	-1 343 264	-1 622 000	-1 950 000
Energi/fyring	10	-3 586 167	-4 192 381	-4 400 000	-4 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 110 578	-1 100 948	-1 192 000	-1 240 000
Andre driftskostnader	11	-1 135 425	-1 465 529	-1 043 500	-1 147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 703 633	-10 880 744	-11 025 110	-11 682 000

DRIFTSRESULTAT	592 192	96 817	13 890	-32 420
-----------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	162 067	117 561	0	0
Finanskostnader		0	-134	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		162 067	117 428	0	0

ÅRSRESULTAT	754 259	214 245	13 890	-32 420
--------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	754 259	214 245		

Vedlegg 2

14 av 21

7144 Kjørbo Vest Sameie årsregnskap 2024.pdf

KJØRBO VEST SAMEIE
ORG.NR. 998 372 828, KUNDENR. 7144

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 576	39 130
Forskuddsbetalte kostnader		303 212	215 736
Andre kortsiktige fordringer	13	37 755	0
Driftskonto OBOS-banken		1 624 936	997 541
Sparekonto OBOS-banken		152 356	2 745 978
Sparekonto OBOS-banken II		2 517 824	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 648 659	3 998 385
SUM EIENDELER		4 648 659	3 998 385

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 893 804	3 139 545
SUM EGENKAPITAL		3 893 804	3 139 545

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 534	101 734
Leverandørgjeld		605 321	757 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		754 855	858 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 648 659	3 998 385
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2025
Styret i Kjørbo Vest Sameie

Sverre Johan Lindtvedt/s/	Karin Synnøve Mella/s/	Finn-Åge Hermansen/s/
Viktor Gabor Nagy/s/	Stein Bjørnstad/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 305 068
TV/bredbånd	1 178 088
Felleskostnader likt	732 564
Parkering	345 696
Felleskost. næring	200 784
Ladestasjon elbil	162 050
Felleskost. næring likt	19 380
Avregning TV/NETT	-64 940
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	10 878 690

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring, erstatning	245 581
Opprydding kundereskonto	18
Lading av kjøretøy	10 542
Nøkler	660
Parkering	130 836
Portåpner	5 600
Telenor Towers, leie av areal til mobilmast	23 898
SUM ANDRE INNTEKTER	417 135

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 024

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 2023/2024, og er på kr 425 700.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 510, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 638.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 655
SUM KONSULENTHONORAR	-2 655

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 197
Drift/vedlikehold VVS	-258 129
Drift/vedlikehold elektro	-92 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-394 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-753 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 709
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 371
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 801
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 281
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 873 602

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 160 757
Renovasjonsavgift	-493 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 653 905

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-653 343
Fjernvarme	-2 932 824
SUM ENERGI / FYRING	-3 586 167

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 417
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Håndverktøy	-595
Annet driftsmateriale	-20 727
Vaktmestertjenester	-446 371
Vakthold	-26 038
Renhold ved firmaer	-488 021
Snørydding	-84 755
Andre fremmede tjenester	-7 751
Kontor- og datarekvisita	-298
Trykksaker	-2 008
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 510
Andre kontorkostnader	-23 259
Bank- og kortgebyr	-5 439
Velferdskostnader	-787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 135 425

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 189
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 034
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	162 067

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker, lekkasje bod	37 755
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 755

VALGKOMITEEN 2024/25

Valgkomiteen har i inneværende periode avholdt flere komitémøter. Det er gjennomført individuelle møter med samtlige styremedlemmer for å innhente innsikt i styrets arbeid, pågående og fremtidige prosjekter samt samarbeid innad i styret.

Rekruttering av aktuelle kandidater til styret og valgkomiteen har skjedd gjennom annonsering via VIBBO og oppslag i heisene.

I arbeidet har valgkomiteen lagt vekt på årsmøtets signaler om kontinuitet, for å sikre videreføring av solid økonomisk styring, effektiv drift og nødvendig kompetanse til kommende prosjekter. Samtidig ser vi betydningen av en viss utskiftning i styret for å tilføre nye perspektiver, idéer og kompetanse.

Videre oppfordrer valgkomiteen styret til å utnevne en av sine medlemmer som nestleder. Dette vil sikre stabil ledelse av sameiet ved uforutsette hendelser og bidra til en smidig overgang når styreleder fratrer. Per dags dato er dette ikke meldt inn som en sak til årsmøtet.

Valgkomiteens forslag og innstilling:

A. Som leder og styremedlemmer for en periode på to år foreslås:

- **Sverre Lindtvedt** – Styreleder – Jongsåsveien 2L (gjenvalg)
- **Viktor Nagy** – Styremedlem – Jongsåsveien 2K (gjenvalg)
- **Stein Bjørnstad** – Styremedlem – Jongsåsveien 2A (gjenvalg)

B. Som varamedlemmer for en periode på ett år foreslås:

- **Stig H. Johansen** – Varamedlem – Jongsåsveien 2E (ny)
- **Olav Vinjerui** – Varamedlem – Jongsåsveien 2J (gjenvalg)

C. Som valgkomité for en periode på ett år foreslås:

- **Christine Horn Nilsen** – Jongsåsveien 2F (gjenvalg)
- **Jon Oltedal** – Jongsåsveien 2C (gjenvalg)
- **Erling Mauseth** – Jongsåsveien 2B (ny)

Valgkomiteen for Kjørbo Vest Sameie

Stig H. Johansen (Leder) – Christine Horn Nilsen – Jon Oltedal

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 7144 Selskapsnavn: KJØRBO VEST SAMEIE

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for KJØRBO VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 998372828
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Thon Hotell Oslofjord i Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sverre Lindtvedt
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammoteliste 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.
✓ Vedtatt.

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

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:
Som fører av protollen ble Vibeke Karlsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Dag Olav Tangen foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000, samme honorar som i 2024

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 390.000
✓ Vedtatt.

7. Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Avsnitt (2) er nytt, øvrig tekst er ikke endret.

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) Salg av tilleggsareal garasje plass er kun tillatt til andre sameiere. Garasje plass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24. 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Forslag til vedtak:
Avsnitt (2) legges til i vedtekenes pkt 2. slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.
✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Lindtvedt

Følgende stilte til valg:



Sverre Lindtvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Bjørnstad

Viktor Nagy

Følgende stilte til valg:

Stein Bjørnstad

Viktor Nagy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig H. Johansen

Olav Vinjerui

Følgende stilte til valg:

Stig H. Johansen

Olav Vinjerui

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Erling Mauseth

Christine Horn Nilsen

Jon Oltedal

Følgende stilte til valg:

Erling Mauseth

Christine Horn Nilsen

Jon Oltedal



Husordensregler på engelsk følger lenger bak i dokumentet

Husordensregler for Kjørbo Vest Sameie

Opprinnelig versjon av 23.11.2011
Revidert i årsmøtet 28.04.2014
Revidert i årsmøtet 25.4.2017
Revidert i årsmøtet 25.4.2019

1: GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vi ber alle om å utvise nødvendig hensyn ovenfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, eventuelle leietagere og de som gis adgang til leiligheten.

2: KJØRING OG PARKERING

All kjøring i garasjene og utendørs må skje med stor aktsomhet og farten skal ikke overstige 15 km/t.

Det er kun utrykningskjøretøy, transport for bevegelseshemmede, varetransport og transport i forbindelse med ut/innflytting som kan kjøre forbi bommene. Men det er ikke tillatt å parkere på plenene eller inn gangveiene til oppgangene. I tillegg gjelder transport godkjent av styret, som for eksempel hjemmesykepleien.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Beboere plikter å informere sine gjester om de parkeringsbestemmelsene som gjelder innen Kjørbo Vest Sameie.

På p-plassen i nord mot Jongsåsveien 4 er det innført to timers gratis parkering mot billett, pr. døgn og deretter betaling pr. time. Her gjelder ikke våre parkeringskort.

Se parkeringsbestemmelsene og om bruk av parkeringskort på www.kjorbovest.no - parkering. Bestemmelsene er en del av husordensreglene. Det oppfordres til hensynsfull parkering, så biler ved siden av har nødvendig plass til å kunne stige inn og ut av bilen.

3: HUSDYR

Det er eiers ansvar at husdyr ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal til enhver tid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes. Urinerer på eller rundt lekeplassen, inngangsparti og i garasjeanlegget er forbudt. Se for øvrig skilting på plenene.

4: HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten og fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for beboerne. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro etter kl. 23:00.

Fra kl. 23:00-07:00 må alle former for sjenerende støy unngås. Det gjelder både innendørs og utendørs. Benyttelse av verktøy som medfører ekstra støy som slagbor, drill o.l., må ikke finne sted på hverdager før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 og etter kl. 17:00 på dager før søn- og hellig-dager. Bruk av slikt verktøy er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, garasjehuset eller i øvrige fellesområder innendørs. Røyking på balkongene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Uvedkommende må ikke slippes inn.

5: FELLESOMRÅDENE INNENDØRS

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene og i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst og lyset slukket til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på parkeringsplassene i garasjeanlegget.

6: AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn i plastposer og legges i egne avfallscontainere for kildesortering. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved siden av containerne.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor inngangsdør.

Glass og metall skal kastes i egne containere. De finnes utenfor Sameiets område. Elektriske gjenstander må kjøres bort for egen regning. Styret henviser til oppsamlingsplass for kasting av juletrær.

7: ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier/leietager er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Lek og aktivitet skal foregå på de oppsatte lekeplassene. Det er ikke tillatt å drive ballspill på områdene mellom husene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg. Det er ikke tillatt å utvide utearealet på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

Det er ikke tillatt å sende opp raketter, droner o.l. på sameiets område med mindre det er innhentet spesiell tillatelse fra offentlige myndigheter og er godkjent av styret.

8: FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer, grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Se øvrig informasjon på www.kjorbovest.no

Sameier er ansvarlig for at avløp fra oppvaskmaskiner og vaskemaskiner er i orden til enhver tid.

9: FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske og andre signaler (internett, TV mm.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

10: ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader nede skal belysning slås av når du forlater bodrommene, avfallrommene og tavlerommene.

11: GRILLING

Bruk av engangsgrill eller kullgrill på balkonger, terrasser/plattinger foran leilighetene er ikke tillatt pga brannfare. Kun gass- og el grill er tillatt.

12: FASADETILTAK/INNGLASSING/PARABOLANTENNER O.L.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens yttervegger/fasader. Det være seg parabolantenner eller annen installasjon på tak, fasade, terrasser/balkonger eller bygningens konstruksjoner for øvrig. Varmepumpe er kun tillatt installert på terrassen/balkongen, med maks støynivå på 40 desibel.

Sameiet har vedtatt en enhetlig løsning for markiser og innglassing av terrasser/balkonger. Det er ikke tillatt å velge annen leverandør/løsning/farger enn fra valgt leverandør. Se informasjon på www.kjorbovest.no

Blomsterkasser skal plasseres på terrassenes/balkongenes innside. Det er ikke tillatt å kaste ned ting fra terrasser/balkonger eller riste tepper og lignende, eller å henge tepper, sengetøy o.l. over balkongrekkverk. Lufting og tørking av tekstiler skal skje inne på terrassen/balkongen.

13: POSTKASSESKILT

For å skape et helhetlig inntrykk skal alle postkasser merkes med samme type skilter - sølvfarget postkasseskilt med sort skrift. Disse bestilles fra eksternt leverandør – se nærmere informasjon på www.kjorbovest.no – postkasseskilt. Den enkelte sameier plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt.

14: BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Se utfyllende informasjon på www.kjorbovest.no

15: EIERSKIFTE OG UTELEIE

Beboer som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

16: BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses ved samtaler mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning iht vedtektenes § 11 om mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse.

17: ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Vedtatt i årsmøtet 25.april 2019

House order rules in Kjørbo Vest

1: GENERAL

The intention of house order rules is to create good conditions within the joint ownership and between neighbors, as well as protecting the property, facilities and equipment, and maintaining a unified character in the property. We ask everyone to show the necessary consideration for the other people who live or stay in the building.

The residents are obliged to comply with the house rules and are responsible for ensuring that they are complied by the household, any tenants and those who are granted access to the apartment.

2: DRIVING AND PARKING

All driving in the garages and outdoors must be done with great care and the speed should not exceed 15 km / h.

Only emergency vehicles, transport for the disabled, goods' transport and transport in connection with out / moving in that can drive past the booms. In addition, transport approved by the board applies, such as home nursing. Parking is not allowed on the lawns or in the walkways to the entrances.

Parking must take place in marked places. Residents are obliged to inform their guests about the parking regulations that apply within Kjørbo Vest. In the north parking lot towards Jongsåsveien 4, a two hours of free parking and then payment per day is applied. Parking cards do not apply here.

Please check the parking provisions and the use of parking cards at www.kjorbovest.no - parking. The provisions are part of the house rules. Careful parking is encouraged, so cars next door has the necessary space to get in and out of the car.

3: ANIMALS

It is the owner's responsibility that pets are not to the detriment or shyness of others. Dogs must at all times be kept on a leash at the joint property area. Excrements must be removed immediately. Urination on or around the playground, entrance area and garage is prohibited. See also signs on the lawns.

4: CONSIDERATION TO OTHER RESIDENTS

Every owner is obliged to ensure that the apartment and the common areas are used so that no inconvenience or discomfort to the residents occur. The general need for rest and sleep must be taken into account.

There should be general calm after 23:00.

From 23:00 to 07:00 all kinds of annoying noise must be avoided. It applies both indoors and outdoors. Use of tools that cause extra noise as impact drill, drill etc. must not take place on weekdays before 08:00 and after 20:00 and after 17:00 on days before sun and holy days. Use of such tools is not permitted on Sundays and public holidays.

In the case of large private events, neighbors should be notified in good time, and any remnants (cigarette butts, empty goods, packaging etc.) in the common area must be picked up no later than the day after the event.

It is not allowed to smoke in the elevator, garage or in other indoors common areas. Smoking on the balconies should not be annoying to other residents.

The residents are obliged to keep the main entrance door closed and locked at all times. Unauthorized persons must not be let in.

5: COMMON INDOOR AREAS

Bicycles, prams, sports equipment and similar must not be placed in walk areas, stairs or ledges. No objects should be placed in the common stalls areas. The doors to the stalls area must be locked at all times. Hazardous materials as well as toxic, explosive or flammable substances and food or substances that can attract uterus, pests must not be stored in the stalls. It is not allowed to store flammable objects in the parking spaces in the garage.

6: WASTE MANAGEMENT

Any littering of the property's pavement, hallways, stairs and common areas is prohibited. All household waste must be well packed into plastic bags and placed in separate waste containers for sorting. It is prohibited to dispose any other ordinary household waste in the garbage containers.

If the containers are full and there is no room for the waste, household must store it until the containers have been emptied. It is not allowed to dispose the waste next to the containers.

Spills around the trash must be avoided and immediately removed by the responsible party to avoid the influx of pests. For the same reason, waste should not be disposed of in the common areas or outside the front door.

Glass and metal must be thrown into separate containers. They are located outside the community area, near by the grocery store. Electric objects must be driven away at their own expense. The board refers to a collection point for throwing Christmas trees.

7: ORDER

Use caution when carrying in and out of the building in connection with relocation. The co-owner / tenant is responsible for any damage that he or she incurs on the property. The residents are encouraged, in their own interest, to protect the common areas and everyone must contribute to keep the property tidy and neat.

Play and activity must take place at the set up playgrounds. Ball games in the areas between the houses not permitted. The residents are obliged to protect trees, lawns and other parts of the joint home's external facilities.

Extending the outdoor area according to building drawings on the ground floor belonging to the apartment area is not allowed.

It is not permitted to send up fireworks, drones etc. on the joint property area unless special permission has been obtained from the public authorities and approved by the board.

8: DANGER OF WATER LEAK

Works on bathrooms, laundry and kitchens, which include piping, may only be carried out by authorized personnel's, due to the risk of leakage to underlying apartments. Repair the water taps that leak or cause noise as soon as possible. Do not block drainpipes by throwing unauthorized objects into the sink and WC. See other information at www.kjorbovest.no

The co-owner is responsible for ensuring that drains from dishwashers and washing machines are in good order at all times.

9: COMMON SIGNALS

Use only approved connection cables (shield cables) for the common facility for the electrical distribution and other signals (internet, TV etc.) to function optimally. Do not perform any

modifications or work on the property's joint facilities without permission from the board and use the approved company that has the maintenance responsibility for the facility.

10: ENERGY SAVING

In order to keep the condominium energy costs down, lighting should be switched off when you leave the living rooms, the waste room and the board room.

11: GRILLING

It is prohibited to use disposable grill or charcoal grill on balconies, terraces / slabs in front of the apartments due to fire hazard. You can only use gas and electric grills.

12: FACADE ACTIVITIES / INSERTING / PARABOLANT NAMES O.L

It is not allowed to take measures on the property's external walls / facades, such as satellite dishes or other installations on the roof, façade, terraces/balconies or the building's constructions. It is allowed to install heat pump only on the terrace/balcony, with a maximum noise of 40 decibels.

The condominium has adopted a uniform solution for awnings and glazing of terraces/balconies. It is not allowed to choose other supplier / solution / colors than from selected suppliers. See information on www.kjorbovest.no

Flower boxes should be placed on the inside of the terraces/balconies. It is not allowed to throw things away from terraces/balconies or shake and hang carpets, bedding or similar over balcony railings. Airing and drying of textiles should take place inside the terrace/balcony.

13: POSTAL BOX

To create a holistic impression, all mailboxes has to be labeled with the same type of signs - silver colored mailbox sign with black font. These signs must be ordered from an external supplier - see further information at www.kjorbovest.no - mailbox sign.

The individual co-owner is obliged to make sure that the nameplate on his / her own mailbox is in accordance with a standard sign.

14: FIRE PREVENTIVE SAFETY

Each section owner is obliged to ensure that there is at least one fire extinguisher / fire hose and one or more smoke detectors in the section (s) he or she is in control of. There should be smoke alarms in all bedrooms. Section owner is responsible for ensuring that functional checks are carried out on own smoke detectors at least once a year. For more information, see www.kjorbovest.no

15: OWNERSHIP AND RENTAL

Any owner who sells or rents out his apartment is obliged to report this to the business manager and the board. When renting, the owner is responsible for ensuring that the tenant complies with the articles of association and house rules.

16: BREAKING THE HOUSEHOLD RULES

Any neighbor complaint for breach of the house rules or due to other annoying circumstances should be directed to the neighbor himself. The person may not be aware of the situation and

the problem can thus be solved by conversations between the parties. Repeated and / or gross violations of the house rules should report in writing to the board. The Board of Directors has the authority to make further requests in the case's case in accordance with § 11 of the Articles of Association concerning breach of contract, order for sale and requirements for deviation.

17: LIABILITY

The resident/ owner becomes liable for any damage that arises as result of a violation of the house rules or other lack of care. The owner is also responsible for ensuring that the entire household, sublease or other persons who granted access to the apartment and the common area comply with the house rules. The person (s) who caused the damage must replace damage applied to joint property's assets as soon as possible.

Adopted at the Annual General Meeting on April 25, 2019

VEDTEKTER

for

Kjørbo Vest Sameie org. nr. 998 372 828

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 25.04.2017. Sist oppdatert på ordinært årsmøte 23.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kjørbo Vest Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 191 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 160 i Bærum kommune. Til sameiets eiendom ligger gnr. 52, bnr. 159 som benyttes til felles atkomst og parkeringsplass for besøkende i sambruk med gnr. 52, bnr. 46 i samsvar med reguleringsplan for Kjørbo Magasinleir.

(2) Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- parkeringsplasser

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

(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) Salg av tilleggsareal garasje plass er kun tillatt til andre sameiere. Garasje plass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24. 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Bærum kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og kl. 20:00. Virksomheten skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

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

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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Næringsseksjonene skal ha en felles profil for reklame og markedsføring. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

3-2 Fellesareal

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameier.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, tekniske rom og boder som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utvendig areal for næringsseksjonene, som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.
- Søppelrom og ventilasjonsrom, som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig areal (lek, opphold o.l.), som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.
- Boder og teknisk rom som utelukkende betjener boligseksjonene.

For markterrasser på bakkeplan har boligseksjonene som ligger i direkte tilknytning til markterrassen eksklusiv bruksrett.

3-3 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelse som strider med §§ 2, 5.ledd,

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser og HC parkering

Sameiet har parkeringsplasser både utomhus og innomhus. Parkeringsplassene utomhus på sameiets eiendom og på gnr 52 bnr 159 er til bruk for besøkende til seksjonen.

Parkeringsplassene innomhus i Sameiets garasjekjellere, U1 og U2, er dels tilordnet enkelte seksjoner til eksklusiv bruk (tilleggsdeler) og dels gjesteplasser som inngår i Sameiets fellesareal. Gjesteplassene innomhus skal benyttes i sambruk mellom besøkende til boligseksjonene og næringsseksjoner som benyttes til kontor.

Sameiet har inngått avtale med parkeringsselskap for gjeste og HC parkering innen- og utendørs. Alle plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for parkering. Enkelte av gjesteparkeringsplassene innomhus er handicap-plasser. Disse er fortrinnsvis beregnet for brukere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt av offentlig myndighet. Sameier med gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt fra offentlig myndighet som har en annen parkeringsplass tilordnet sin seksjon, kan inngå avtale med Sameiets styre om midlertidig å bytte sin ordinære plass med en gjesteparkeringsplass som

er handicap-plass. Sameierens ordinære plass skal ved slikt bytte benyttes som gjesteparkeringsplass.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Styret har etablert infrastruktur for lading av biler i garasjeanlegget. 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepunkt må være i henhold til sameiets standard løsning. Andre typer ladepunkter er ikke tillatt. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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, vasker og armaturer/kraner
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlinger, også vegger og himlinger på balkonger.
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

(12) Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett.

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 for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 3-2-1 og 3-2-2, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dette gjelder også sameiets fasader hvor næring har vedlikeholdsplikten for egne fasader i 1.etasje og bolig har vedlikeholdsplikten for egne fasader fra 1. til 6. etasje.

(3) 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.

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

(5) 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.

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

(7) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i h.h.t. § 6.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 4.2.1, 4.2.2 og § 18, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.
- Næring skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende betjener næringsdelen.
- Bolig skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende betjener boligdelen.
- Kostnader forbundet med faste parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, med en lik andel for hver parkeringsplass.
- Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet skal skaden utbedres av sameiet. Det samme gjelder for skade forårsaket av personer som sameier har gitt tilgang til sin seksjon. Utgiftene kan kreves dekket av sameier.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

(5) Varamedlemmer har møterett som observatør i styremøtene, men har ikke møteplikt. Varamedlemmene trer inn med fulle rettigheter og plikter når det er forfall i styret.

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.

(3) Næringsseksjonen skal dersom de ikke har et medlem i styret utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder felles anliggender mellom bolig og næring. Styret plikter å innkalle representanten for næringsseksjonene i styremøter der slike saker skal behandles.

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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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 regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

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

(4) 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)

- a) 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.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av bruksrett til fellesareal enn bestemt i § 3-2
- d) Innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6-1

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan installere og kamera/videoovervåke sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, offentlige regler og retningslinjer.

12 Diverse opplysninger

12-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Instruks for valgkomiteen vedtatt på årsmøte 02.05.24

1. Kjørbo Vest Sameie skal ha en valgkomite som velges av og rapporterer til sameiets øverste organ – Årsmøtet. Sammensetning og konstitusjon
2. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Komiteen bør utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere uavhengig av religion, etnisitet, alder, funksjonsgrad eller legning og tilstrebe en sammensetning av begge kjønn. Medlemmer og vararepresentanter i styret kan ikke samtidig velges til valgkomiteen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg og velger selv sin leder. Resultatet meddeles til styret.
4. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Ved frafall i valgperioden finner valgkomiteen selv nytt medlem. Oppgave
5. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag på kandidater til tillitsverv i Kjørbo Vest Sameie. Bare myndige, fysiske personer kan inneha tillitsverv.
6. Komiteen skal sikre at styret samlet har den kompetanse, erfaring og vilje som kreves for å utøve en forsvarlig forvaltning og drift av sameiet.
7. Valgkomiteen skal være uavhengig av et sittende styre.
8. Komiteen skal forvisse seg om at kandidatene som er foreslått er valgbare og villig til å påta seg tillitsverv. Det skal tilstrebes rimelig fordeling mellom kjønnene.
9. Vanlige habilitetsregler gjelder. Innstilling og valg
10. Valgkomiteen skal i god tid før årsmøtet be sameierne om forslag til tillitsvalgte. Dette kommuniseres gjennom VIBBO og oppslag i oppgangene / heiser.

Forslag fra beboerne sendes valgkomiteen skriftlig innen definert tidsfrist.

11. Valgkomiteens innstilling bør være styret i hende i god tid før årsmøtet, slik at forslaget kan komme med i møteinnkallingen.

12. Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på årsmøtet. Under møtet kan det fremmes forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

13. Den valgte møteleder leder gjennomføringen av selve valget.