

Boligsameiet Frydendal Søndre

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A large graphic consisting of a dark green triangle on the left, a light green triangle on the right, and a dark green shape at the bottom containing a white pixelated city skyline.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Frydendal Søndre

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00

Sted: Rødekors loven

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar til det sittende styret

Forslag til vedtak: Styret får kr 150 000,- til intern fordeling.

4.2 Honorar til brannvernsleder

Forslag til vedtak: Honorar brannvernsleder settes til kr. 25 000,-

5. Saker fra styret

5.1 Oppdatering og endringer av Husordensregler

Det er kommet inn et forslag til endring i Husordensreglene for BFS.

Da styret begynte å se på dette forslaget i rammen av husordensreglene som helhet, ble det klart at disse reglene har behov for en generelle «oppussing»:

- 1) Det er en del åpenbare skrivefeil i reglene.
- 2) Det er en del åpenbare gjentakelser i reglene.
- 3) Flere av reglene bruker så gammeldags og formelt språk at det kan være vanskelig å forstå, ikke minst for beboere som ikke har norsk som førstespråk.
- 4) Flere av reglene har behov for oppdatering til faktisk praksis i dag.

Styret legger her frem forslag til nye Husordensregler. I dette forslaget har vi oppdatert reglene og rettet problemer som er omtalt i punktene 1, 2 og 3 ovenfor. Siden ingen av disse reglene har endret *substansen* i bestemmelsene, ser vi ikke behov for å stemme over disse oppdateringene.

I tillegg legger vi frem noen endringer tilsvarende punkt 4 ovenfor. En av disse endringene er en endring som styret foreslår som alternativ til den endringen som er levert av seksjonseier.

Forslaget til nye husordensregler er vedlagt, samt at eksisterende husordensregler er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til ny husordensregler.

5.2 Endring av vedtekter

Styret foreslår flere endringer til sameiets vedtekter.

Endring av § 5, fjerde avsnitt siste setning, endres fra: "Oljedekkbéis med fargekode 0604 Java Teak skal brukes."

Til: "Man skal bruke oljedekkbéis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler."

Endring av §17, første og andre avsnitt, endres fra: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges."

Til: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Årsmøtet bør sørge for en viss kontinuitet i styret, slik at ikke alle medlemmer går ut samtidig. Dette kan gjøre slik at man velger to og to medlemmer hver annet år, begge sett med funksjonstid på to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtak: § 5, fjerde avsnitt siste setning, endres til: "Man skal bruke oljedekkbéis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler."

§17, første og andre avsnitt, endres til: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Årsmøtet bør sørge for en viss kontinuitet i styret, slik at ikke alle medlemmer går ut samtidig. Dette kan gjøre slik at man velger to og to medlemmer hver annet år, begge sett med funksjonstid på to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges."

6. Saker fra seksjonseiere

6.1 Endringer av Husordensregler

Som det fremgår av dagens husordensregel 4, bor det gamle, enslige og barnefamilier i Sameiet.

Jeg har et forslag vedr regel 5 vedr støy.

De siste årene har det blitt gjort totalrenovering av leiligheter, hvor romdeling fra det opprinnelige blir utført.

Slik som regel nr 5 står nå, kan renovering foregå mellom kl 0700 til kl 1930 på hverdager og 0700 til 1700 på lørdager, med boring, pegging, hamring, saging og materialer ut/inn osv.

Mitt forslag er: **Arbeid med totalrenovering skal foregå mellom kl 0800 og 1600 på hverdager.**

Det er utfordrende å leve i denne type støy i kanskje 6-7 uker for den som bor i leiligheten under den som renoveres.

Hilsen
Liv Anne Hjellvoll
NF 116

Styrets innstilling: Styret har drøftet ditt forslag til endring av Husordensreglene. Vi forstår at det er behov for å regulere hvordan oppussing medfører ulempe for naboer.

Vi mener imidlertid det ikke er mulig å begrense all støy til tidsrommet 08–16, og vi mener også at i dagens situasjon kan mange beboere ha behov for ro også i dette tidspunktet. Forslaget vil også gjøre det vanskeligere å kunne gjennomføre

totalrehabilitering innen rimelig tid. Dette vil også medføre ulemper for beboerne. Dessuten er vi usikre på bruken av begrepet "rehabilitering". Vi mener at dette kan misforstås og mistolkes.

Derfor har vi – i rammen av et større arbeid med Husordensreglene – laget et alternativt forslag til vedtak. Det lyder slik:

10. Rehabilitering og oppussing av leilighetene vil ofte medføre støy. Det er viktig å planlegge dette godt med tanke på å redusere ulempene for naboene. Derfor må man varsle naboene i god tid og ha en god dialog rundt dette. Ved større rehabiliteringer av kjøkken/bad o.l, skal det varsles minimum 14 dager i forveien med kontaktinformasjon til eier av leiligheten og informasjon om arbeidets omfang og varighet. Den som pusser opp plikter å tilpasse arbeidet slik at det er i tråd med husordensreglene pkt 5 om ro og orden. Dersom tvist rundt oppussing er forsøkt løst av naboene selv uten hell, avgjør styret i hvert tilfelle om husordensreglene er brutt.

Styret støtter ikke forslaget.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Opsahl
Styremedlem, Inger Lise Tennstrand Stabekk
Styremedlem, Mari Alver
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem, Gerd Bodil Bjørnstadjordet
Styremedlem, Terje Stordalen

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett eller to år.

Lars Opsahl stiller til gjenvalg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges fire eller fem styremedlemmer for ett eller to år.

Terje Stordalen stiller til gjenvalg.
Maja Berg Kristoffersen stiller til gjenvalg.
Cleve Hansen stiller til valg.

Mari Alver stiller ikke til gjenvalg.
Inger Lise Tennstrand Stabekk stiller ikke til gjenvalg.

8.3 Valg av brannvernsleder

Det skal velges en brannvernsleder for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer for ett år.

8.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

Boligsameiet Frydendal Søndre

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lars Opsahl, Nedre Frydendal 90
Styremedlem, Inger Lise Tennstrand Stabekk, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Mari Alver, Nedre Frydendal 102
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Gerd Bodil Bjørnstadjordet, Nedre Frydendal 114
Styremedlem, Terje Stordalen, Nedre Frydendal 100

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 120 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre med org.nr.: 971263881 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3440954

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling. ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Frydendal Søndre bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 363615,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Årsmelding

Styret har jobbet med følgende saker:

- 1.Reklamasjon sak som gjelder ballkonger og glassrekverk.
- Selvaag har utbedret de feil og mangler som er påpekt.
- 2.Elbil lading, strømstøtte og innmelding av brukere for ladeanlegget i sameiet samt support,
- 3.Drenering og utfordringer med vann ved mye nedbør.
- 4.Nabo varsler. Styret har mottatt og behandlet Nabo varsler/klager.
- 5.HMS arbeid.
- 6.Byttet tre av fem bod tak.
- 7.Kontroll av betongskillervegger i garasjene.
- 8.Frierømningsveier.
- 9.Drenering og asfaltering.
- 10.Oppdatering av Husordensregler.
- 11.Overgang til ny lade leverandør.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Fremover:

- 1.Port mellom blokk 2 og 3. Midlertidig utbedring utført.
- 2.Bod tak, 3 tak gjenstår.
- 3.Utbedring av betongskillervegger i garasjene.
- 4.Nedgravde avfallsbeholdere.
- 5.Maling utvendig røykluker.
- 6.Oppussing innvendig tak. Taket under og rundt røykluker bærer preg av tid og vann, litt

forskjellig behov på de enkelte blokkene.

7. Inngangsparti tak. Flere tak trenger oppgradering.

8. Frierømningsveier.

9. Kontroll av det elektriske fellesanlegget i garasjene.

10. Inngangsdører

Kommende 5-års periode

1. Spyling av avløpsanlegget

2. Spyling av taknedløp.

3. Ventilasjonsrens.

4. Bytte tak resterende boder

5. Bytte tak inngangspartier.

6. Kontroll og vedlikehold av Vinduer og balkongdører.

7. Bytte av Leilighetsdører.

8. Innvendig oppganger, generelt behov for oppgradering.

Vask av fasade

Styret i Boligsameiet Frydendal Søndre

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 150 408	5 609 761	6 149 477	6 376 000
Annen driftsinntekt	2	757 608	698 929	620 500	838 770
Sum driftsinntekter		6 908 016	6 308 690	6 769 977	7 214 770
Utgifter					
Lønnskostnad	3	418 754	404 855	434 500	434 500
Annen driftskostnad	4	3 584 693	3 516 763	3 803 000	4 141 770
Vedlikehold, innkjøp	5	498 663	1 895 441	675 000	1 100 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	3 878	23 828	27 000	0
Sum driftskostnader		4 505 987	5 840 887	4 939 500	5 676 270
Driftsresultat før finansposter		2 402 028	467 804	1 830 477	1 538 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	151 418	91 100	15 000	50 000
Finanskostnad	7	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000
Sum finansposter		-1 038 413	-707 010	-970 000	-1 280 000
Årsresultat		1 363 615	-239 207	860 477	258 500

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	8	0	3 878
Sum varige driftsmidler		0	3 878
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	4 178
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 511	5 477
Andre fordringer	9	379 237	331 488
Sum fordringer		397 747	336 965
Bankinnskudd, kasse o.l	10	4 452 990	3 741 406
Sum omløpsmidler		4 850 737	4 078 371
Sum eiendeler		4 851 037	4 082 549

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-14 145 968	-15 509 583
Sum egenkapital		-14 145 968	-15 509 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	18 689 585	19 187 357
Sum langsiktig gjeld		18 689 585	19 187 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 775	298 045
Forskudd felleskostnader		86 674	73 938
Annen kortsiktig gjeld	13	35 972	32 791
Sum kortsiktig gjeld		307 421	404 775
Sum gjeld		18 997 006	19 592 132
Sum egenkapital og gjeld		4 851 037	4 082 549

Boligsameiet Frydendal Søndre

Sted: _____, dato: _____

Lars Opsahl
Styreleder

Terje Stordalen
Styremedlem

Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem

Gerd Bodil Bjørnstadjordet
Styremedlem

Inger Lise Tennstrand Stabekk
Styremedlem

Mari Alver
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	4 611 744	4 218 204	4 611 477	4 562 000
Avdrag ordinære lån	553 464	697 200	553 000	484 000
Renter ordinære lån	985 200	694 357	985 000	1 330 000
Sum	6 150 408	5 609 761	6 149 477	6 376 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	8 250	8 250	0	0
Diverse inntekter	0	1 363	0	0
Strøm	3 000	3 000	0	0
Kabel-tv	643 680	588 960	618 000	736 270
Strøm el-bil	98 213	93 068	0	100 000
Andre inntekter	0	0	2 500	2 500
Snøbrøyting og strøing fra barnehagen	4 465	4 289	0	0
Sum	757 608	698 929	620 500	838 770

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	192 636	0	0	0
Feriepenger	19 516	0	0	0
Lønn	0	161 237	180 000	180 000
Påløpte feriepenger	0	19 348	21 000	21 000
Tjenestepensjon OTP	3 748	0	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-3 748	0	0	0
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Andre honorarer	0	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	48 840	47 301	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 752	2 728	3 500	3 500
Premie ytelsesordn.	5 009	4 240	5 000	5 000
Bilgodtgjørelse	0	0	5 000	5 000
Sum	418 754	404 855	434 500	434 500

Antall ansatte: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	202 369	224 677	220 000	190 000
Strøm el.kjele	391 707	507 555	500 000	400 000
Vann- og avløpsavgift	916 623	901 322	1 056 500	1 319 000
Avregning vann- og avløpsavg	-9 726	44 847	0	0
Renovasjon	398 925	376 305	418 000	422 000
Containerleie	27 260	14 448	25 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	694 836	587 866	618 000	736 270
Forsikring	414 069	360 662	386 500	455 000
Forvaltning og revisjon	206 298	206 605	214 000	214 000
Innbetalingservice	4 440	4 440	5 000	5 000
Møtegodtgjørelse	0	2 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	11 000	0	0
Brannsikring	15 683	14 611	17 000	17 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	11 125	0	0	0
Drift ladeanlegg	3 015	0	0	0
HMS	17 000	17 000	23 500	20 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	55 286	51 745	65 000	65 000
Drift, reparasjon maskiner	38 332	10 815	40 000	40 000
Matteservice	32 955	26 615	27 000	30 000
Renhold	145 787	134 804	150 000	150 000
Utgifter v/styret	0	897	1 000	1 000
Kurs/seminarer	0	0	0	10 000
Rekvisita, porto, mm	3 340	3 078	5 000	5 000
Datautgifter o.l	1 627	5 028	4 000	4 000
Fellesarrangement/dugnad	3 786	798	5 000	5 000
Leie av lokale	850	0	1 000	1 000
Gebyr	8 607	9 145	9 000	10 000
Blomster/gaver	0	0	2 000	2 000
Diverse	0	0	10 000	10 000
Sum	3 584 693	3 516 763	3 803 000	4 141 770

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	596	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	25 392	12 382	0	0
Maling, beis, olje	2 373	2 681	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	12 903	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	15 833	88 081	0	0
Skilt	0	160	30 000	0
Port	9 128	14 225	0	100 000
Dører/inngangspartier	0	748 717	20 000	0
Tak	83 779	74 468	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	27 183	30 298	0	0
VedlikeholdVVS	0	110 051	0	0
Elektriker, materialer	84 883	90 785	0	0
El-bil anlegg	6	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	4 025	1 405	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	0	100 000
Grøntanlegg, fellesareal	3 776	2 724	25 000	0
Grunnarbeider, drenering	0	30 000	200 000	200 000
Lekeplass, miljøtiltak	5 433	5 498	0	0
Parkeringsanlegg	180	0	0	0
Trafikksikring	3 037	19 866	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	4 375	51 009	0	0
Brannsikringstiltak	2 300	590 188	0	0
Skadedyrbekjempelse	6 000	0	0	0
Teknisk bistand	59 933	0	0	0
Bod	160 432	0	180 000	200 000
Vaktmestergarasje	0	0	20 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	200 000	500 000
Sum	498 663	1 895 441	675 000	1 100 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	-129	1 686	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1 270	1 349	15 000	50 000
Renter plasseringskonto	110 528	50 340	0	0
Finansinntekt	39 749	37 726	0	0
Sum	151 418	91 100	15 000	50 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000
Sum	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Honda Snøfreser	Sovema EM-3 72
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 900	34 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 900	34 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 900	34 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	0	3 878
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	3	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1 650	0
Periodisering kostnader	364 810	331 488
Andre kortsiktige fordringer	12 777	0
Sum	379 237	331 488

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	87 606
Bankinnskudd (driftskto)	86 234	603 460
Sparekonto Boligbanken	4 360 868	3 050 340
Skattetrekkskonto	5 889	0
Sum	4 452 990	3 741 406

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-15 509 583	-15 270 377
Fra årets resultat	1 363 615	-239 207
Sum andre fond/udekket tap	-14 145 968	-15 509 583
Sum egenkapital	-14 145 968	-15 509 583

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	16 622 307	17 049 740
Gjeldsbrevlån	2 067 277	2 137 617
Sum	18 689 585	19 187 357

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	5 889	0
Arbeidsgiveravgift	4 101	4 200
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	2 728
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 752	0
Påløpte feriepenger	19 517	0
Påløpte feriepenger	0	19 348
Påløpte renter	3 663	2 851
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	0	3 614
Sum	35 972	32 791

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 673 596	4 502 752
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 363 615	-239 207
Tilbakeføring avskrivninger	3 878	23 828
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-497 773	-606 827
Årets endring disponible midler	869 721	-822 206
Disponible midler UB	4 543 317	3 673 596

Note 15 - Gjeld

	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Kreditor:	96660136794	96660136786
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	31.07.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 230 000	17 640 000
Lånesaldo 01.01:	2 137 617	17 049 740
Avdrag i perioden:	70 340	427 433
Lånesaldo 31.12:	2 067 277	16 622 307
Saldo 5 år frem i tid:	1 677 790	14 321 119

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136786	2	175 813	351 626
	12	169 420	2 033 040
	2	150 240	300 480
	84	139 052	11 680 368
	12	129 462	1 553 544
	8	87 906	703 248

Gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136794

2	21 865	43 730
12	21 070	252 840
2	18 685	37 370
84	17 294	1 452 696
12	16 101	193 212
8	10 933	87 464

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frydendal Søndre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Frydendal Søndre

Styreleder	Lars Opsahl (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Gerd Bodil Bjørnstadjordet (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Maja Berg Kristoffersen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Mari Alver (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Inger Lise Tennstrand Stabekk (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Terje Stordalen (sign.)	23.04.2024

Til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Frydendal Søndre som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-01 05:57:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 14AB2-ZHT3S-CDE21-050T4-CW41Q-CO3YK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Revidert utgave 27. mars 2017, 19. mars 2019, 13. mai 2020, 5. mai 2021, sist revidert 22. mai 2023.

1. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og enhver som gis adgang til leiligheten.

Ved utleie har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til leietaker og gjennomgå innholdet. Ved salg har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til ny eier og gjennomgå innholdet under overtakelse, uavhengig om disse er mottatt av megler. Ved oppussing må punkt 8 og 15 følges for å ivareta funksjon og sikkerhet til felles gårdsanlegg.

Dersom leietaker ikke forstår norsk, må utleier oversette husordensreglene slik at de blir forstått av leietaker.

Jfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

5. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor blokkene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må vi vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt i denne perioden.

Mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 skal hamring og boring ikke forekomme.

Ingen boring og hamring på søndager og på lørdager etter kl. 17.00.

Vær oppmerksom på at høylydt tale og musikk på veranda kan sjenere naboene. Teppebanking på balkonger er forbudt. Ved tørking av tøy på veranda må ikke tøyet synes over rekkverkshøyde.

Grill med briketter eller kull kan kun brukes på uteplasser i sameiet.

Det er ikke tillatt å stumpe sigarett eller røyke innenfor gresset på forsiden kjøkkenside.

6. Bil- og motorsykkelkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt er syketransport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet - gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillatte 15 minutter, må ha styrets tillatelse. Den får man ved henvendelse til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppelbod. Biler uten tillatelse vil medføre skriftlig varsel om brudd på husordensreglene til eieren av den leiligheten bilene betjener.

Parkering på Sameiets felles parkeringsplass er tillatt i området mellom skilt ved blokk 1 (nr. 90) og barnehagen. [Parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kilo avklares med styreleder.](#) Hensetting av avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser.

Utvendig bilvask i garasjene må ikke forekomme. Kontaktene som er montert på garasjeplassene er kun beregnet for 500 W pr. bil. De kan brukes i korte perioder til motorvarmere, støvsugere og andre små elektriske apparater. Lading av elbil og andre [fremkomstmidler](#) fra disse kontaktene medfører brannfare og er strengt forbudt.

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

Lading av elektriske kjøretøy, skal foregå via godkjent ladestasjon. Kostnadene ved å montere og drifte ladestasjoner dekkes av seksjonseier. Informasjon om etablering og bruk av ladestasjoner fås ved henvendelse til styret.

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal rydding av snø på parkeringsplass.

Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

sykler, mopeder og motorsykler på sameiets utendørs parkeringsplasser ved fare for snøfall, av hensyn til snørydding

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

- a. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppganger til oppbevaring av private eiendeler. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i 1. etasje. Sparkesykler og sykler plasseres i sykkelbod.

~~I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres~~

b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Hustelefonen, Aiphone GF-10, må ikke demonteres eller fjernes fra leiligheten. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned telefonen. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre kortslutning i oppgangen.

Reparasjon og eventuelt bytte av hustelefon i leiligheten betales av seksjonseier. Styret har ansvar for vedlikehold og drift av ringeanlegget. Dersom feil ved anlegget kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må tiltakene bekostes av seksjonseier.

- c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter (se punkt 6).
- d. Røykdetektor nærmest leilighetens utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder informeres.
- e. Sykkelboder er for oppbevaring av sykler og sparkesykler som er i jevnlig bruk, akebrett og spark kan lagres på takstolene om det er plass.

8. Vern om grøntanlegg.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Kast ikke papir og søppel utover. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet/balkong til fuglene da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Alle rom må holdes varme slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

- a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

- b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.
 - c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.
 - d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting kan foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.

10. Rehabilitering og oppussing av leilighetene vil ofte medføre støy. Det er viktig å planlegge dette godt med tanke på å redusere ulempene for naboene. Derfor må man varsle naboene i god tid og ha en god dialog rundt dette. Ved større rehabiliteringer av kjøkken/bad o.l, skal det varsles minimum 14 dager i forveien med kontaktinformasjon til eier av leiligheten og informasjon om arbeidets omfang og varighet. Den som pusser opp plikter å tilpasse arbeidet slik at det er i tråd med husordensreglene pkt 5 om ro og orden. Dersom tvist rundt oppussing er forsøkt løst av naboene selv uten hell, avgjør styret i hvert tilfelle om husordensreglene er brutt.
11. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.
12. Brannsikkerhet.
- a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.

Deteksjon forøvrig:

I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside. Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

- b. Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.
Styret, vaktmester eller brannvernleder må varsles.
Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår.
Arbeidet betales av seksjonseier.
Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov.
Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier. Eier må også betale evt. innkjøp av ny detektor.
- c. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.
- d. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.
- e. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke eller å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.
- f. Brannslukningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.
- g. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasje plass ~~og på balkonger~~.

g-h. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør

- a. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.
- b. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, da det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

12.2 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
Husk at fersk aske eller sigarettneiper kan inneholde glør.
Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp, plast og glass/metall. Avfall må sorteres korrekt og kastes i riktig container. Brudd på

sorteringsreglene medfører utgifter for Sameiet og ulempe for naboene og må ikke forekomme. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.

- c. Brannfarlig avfall og spesialavfall må leveres på kommunal avfalls plass.

12.3 Ulykkesforebyggende tiltak

- a. Rekkverk på balkong skal ettersees av eier i mai måned hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart.
- b. Rekkverk på balkong på stueside skal beises innvendig og på topp hvert femte år, hvor 2019 er første år.
Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. juli.
Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta.
Maling skjer med oljedekkbeis med fargekode Bergknatt (S7000-N).
Balkong-kledning på stuesiden males med Bergknatt (S-7000-N) eller (S-3010-Y30R).
Om ikke seksjonseier utfører nødvendig beising, leier Styret inn hådtverkere for å utføre arbeidet. Seksjonseier blir belastet for kostnadene.

12.4 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

Vaktmester, brannvernleder og/eller det firma som Sameiet har avtale med, f.t. Norsk Brannvern, gjennomfører en årlig testing av brannvarslingsanlegget. Dette kan også være en god måte for beboerne å øve på brannevakuering.

Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 14 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll av brannsikkerheten.

Det er strengt forbudt for beboere selv å bytte batteri på den trådløse brannvarsleren tilhørende sameiets fellesanlegg inne i leiligheten.

- 13. Dersom det oppstår uenighet om tolkningen av disse husordensregler eller uenighet om forhold som ikke direkte er omtalt foran, er styret den avgjørende instans. Avgjørelser kan ankes inn for årsmøtet som er boligsameiets øverste myndighet.

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Revidert utgave 27. mars 2017, 19. mars 2019, 13. mai 2020, 5. mai 2021, sist revidert 22. mai 2023.

1. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og enhver som gis adgang til leiligheten.

Ved utleie har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til leietaker og gjennomgå innholdet. Ved salg har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til ny eier og gjennomgå innholdet under overtakelse, uavhengig om disse er mottatt av megler. Ved oppussing må punkt 8 og 15 følges for å ivareta funksjon og sikkerhet til felles gårdsanlegg.

Dersom leietaker ikke forstår norsk, må utleier oversette husordensreglene slik at de blir forstått av leietaker.

JJfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

5. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor blokkene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må vi vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyres. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt i denne perioden.

Mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 skal hamring og boring ikke forekommer.

Ingen boring og hamring på søndager og på lørdager etter kl. 17.00.

Vær oppmerksom på at høylydt tale og musikk på veranda kan sjenere naboene. Teppanking på balkonger er forbudt. Ved tørking av tøy på veranda må ikke tøyet synes over rekkverkshøyde.

Grill med briketter eller kull kan kun brukes på uteplasser i sameiet.

Det er ikke tillatt å stumpe sigarett eller røyke innenfor gresset på forsiden kjøkkenside.

6. Bil- og motorsykkelkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt av syke transport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet - gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillatte 15 minutter, er påkrevet å inneha styrets tillatelse, dette utstedes skriftlig ved henvendelse per post til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppelbod. Biler uten gyldig utstedt tillatelse kan uten varsel bli bøtelagt eventuelt tauet bort for eiers regning.

Parkering er kun tillatt på området mellom skilt ved blokk 1 (nr. 90) og barnehagen. Hensetting av avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser.

Utvendig bilvask i garasjene må ikke forekomme. Kontaktene som er montert på garasjeplassene er kun beregnet for 500 W pr. bil som tilsvarer en motorvarmers forbruk. Når strømuttak i garasje brukes til motorvarmer eller varmluftsvifte som er egnet for denne bruk, skal beboer benytte eget tidsur, og bruken må begrenses til 2 timer før kjørestart, maksimalt 2 ganger pr. døgn. Vaktmester vil ta stikkprøver for at beboerne overholder dette.

Bruk av strømuttak i garasje til lading av el-biler skal ikke forekomme. Lading av alle el-kjøretøy, skal foregå via godkjent ladestasjon, dette skal dekkes av seksjonseier.

Godkjente biler, skal ha et bevis fra styret liggende synlig i frontrute. Ny godkjennelse må innhentes hvert år, innen 31. januar for det nye året.

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal ryddig av snø på parkeringsplass. Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

sykler, mopeder og motorsykler på sameiets utendørs parkeringsplasser ved fare for snøfall, av hensyn til snørydding

Avfall må kun kastes i containere i bodene. Brannfarlig avfall må ikke kastes. Husk at fersk aske eller sigarettneiper kan inneholde glør.

Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

a. I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres

b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Hustelefonen, Aiphone GF-10, må ikke demonteres eller fjernes fra leiligheten. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned telefonen. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre kortslutning i oppgangen.

Arbeidet betales av seksjonseier. Styret iverksetter nødvendige tiltak ved feil på ringeanlegget. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må tiltakene bekostes av seksjonseier.

c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter.

d. Røykdetektor nærmest utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder eller blokkansvarlig informeres.

8. Vern om grøntanlegg.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Kast ikke papir og søppel utover. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet/balkong til fuglene da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

9. Alle rom må holdes slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

10. Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.

c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.

- d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting skal foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.

12. Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brudd på brannceller, f. eks. sluk, uten at søknad er sendt til; Byggesak Nord, Asker kommune og kopi av søknaden er sendt til styret for sameiet. Det må heller ikke utføres endringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av hardt gulvbelegg, må krav til lydisolasjon oppfylles.

13. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

14. Brannsikkerhet.

- a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.

Deteksjon forøvrig:

I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside.

Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.

Styret (blokkansvarlig), vaktmester eller brannvernleder må varsles.

Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov. Ved brudd på plikt om varsling, eller iverksettelse av tiltak pålagt, iverksetter styret nødvendig tiltak. Eventuelle påfølgende kostnader bekostes av seksjonseier. Feks innkjøp av ny detektor.

- b. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.
- c. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.
- d. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke samt å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.
- e. Brannslukningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.
- f. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasjeplass og på balkonger.
- g. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned røykvarsler i gangen, som er koblet til røykvarsleranlegget. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår. Arbeidet betales av seksjonseier.

Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier.

14.2 Elektrisk anlegg og utstyr

- a. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør
- b. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringssskap.
- c. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, da det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

14.3 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp og plast. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.
- c. Beboere plikter å kaste spesialavfall der det er mottak for dette i Asker kommune.

14.4 Ulykkesforebyggende tiltak

- a. Rekkverk på balkong skal ettersees av eier i mai måned hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart.

b. Rekkverk på balkong på stueside skal beises innvendig og på topp hvert femte år, hvor 2019 er første år.

Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. juli.

Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta. Oljedekkkbeis med fargekode Bergknatt (S-7000-N) skal brukes.

Bergknatt (S-7000-N) eller (S-3010-Y30R) skal benyttes på balkongleddning stueside.

Om ikke seksjonseier utfører nødvendig beising, leier Styret inn håndverkere for å utføre arbeidet.

Seksjonseier blir belastet for arbeid og beis.

14.5 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

Vaktmester, brannvernleder og/eller det firma som Sameiet har avtale med, f.t. Norsk Brannvern, gjennomfører en årlig testing av brannvarslingsanlegget. Dette kan også være en god måte for beboerne å øve på brannevakuering.

Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 7 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll mht brannsikkerheten.

Det er strengt forbudt for beboere selv å bytte batteri på den trådløse brannvarsleren tilhørende sameiets fellesanlegg inne i leiligheten.

Det årlige vedlikeholdet for brannvarslingsanlegget vil bli varslet minimum 14. dager i forveien.

15. Dersom det oppstår uenighet om tolkningen av disse husordensregler eller uenighet om forhold som ikke direkte er omtalt foran, er styret den avgjørende instans. Avgjørelser kan ankes inn for årsmøtet som er boligsameiets øverste myndighet.

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Endringer vedtatt på sameiermøte 29. april 2015, endret på ordinært årsmøte 20. mars 2018, sist endret på ordinært årsmøte 28. mai 2024.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre og har gnr. 14 og bnr. 5 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. februar 1984.

Eiendommen er delt opp i 120 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasje plass.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Styret har myndighet til å rekvirere borttauing av biler som står parkert i strid med skiltede parkeringsregler i sameiet. Borttauing skjer for eiers regning og risiko.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelse av seksjon skal overdragelsen meddeles styret senest fjorten dager før overtakelse.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av Asker kommune som maksimalt kan eie 12 seksjoner.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasje plass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, og vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Rekkverket på balkongen skal etterses av seksjonseieren hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart. Rekkverket på balkongen skal beises innvendig og på toppen hvert femte år, hvor 2019 er første år. Seksjonseieren er ansvarlig for at beisingen skjer senest 1. juli, og må bære kostnadene selv. Man skal bruke oljedekkbeis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler.

Deleted: Oljedekkbeis med fargekode 0604 Java Teak skal brukes....

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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 sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, og akontobeløpet fastsettes med basis i denne fordelingsnøkkelen.

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

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 13 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer, brannvernleder og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter,

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiernes.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Årsmøtet bør sørge for en viss kontinuitet i styret, slik at ikke alle medlemmer går ut samtidig. Dette kan gjøres slik at man velger to og to medlemmer hver annet år, begge sett med funksjonstid på to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Deleted: t

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet har videre tinglyst pant i hver seksjon med kr. 15 000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvirkning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§ 22 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24 Oppøsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.