



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 029 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PERSILENGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		806 161	459 585
Sum inntekter		806 161	459 585
Kostnader			
Lønnskostnad		42 785	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 993	
Annen driftskostnad		358 707	167 068
Sum kostnader		413 485	189 888
Driftsresultat		392 676	269 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			54
Sum finansinntekter		0	54
Annen finanskostnad		128	
Sum finanskostnader		128	0
Netto finans		-128	54
Ordinært resultat før skattekostnad		392 548	269 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 548	269 751
Årsresultat		392 548	269 751
Totalresultat		392 548	269 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 548	269 751
Sum overføringer og disponeringer		392 548	269 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 986	
Sum varige driftsmidler		23 986	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 986	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 640
Andre fordringer		35 866	8 382
Sum fordringer		35 866	17 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 504	263 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 504	263 087
Sum omløpsmidler		754 369	280 109
SUM EIENDELER		778 355	280 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		662 299	269 751
Sum opptjent egenkapital		662 299	269 751
Sum egenkapital		662 299	269 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 843	3 112
Annen kortsiktig gjeld		23 214	7 246
Sum kortsiktig gjeld		116 057	10 358
Sum gjeld		116 057	10 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 355	280 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239099

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 029 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PERSILENGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 925 029 343
SAMEIET PERSILENGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		806 161	459 585
Sum inntekter		806 161	459 585
Kostnader			
Lønnskostnad		42 785	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 993	
Annen driftskostnad		358 707	167 068
Sum kostnader		413 485	189 888
Driftsresultat		392 676	269 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			54
Sum finansinntekter		0	54
Annen finanskostnad		128	
Sum finanskostnader		128	0
Netto finans		-128	54
Ordinært resultat før skattekostnad		392 548	269 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 548	269 751
Årsresultat		392 548	269 751
Totalresultat		392 548	269 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 548	269 751
Sum overføringer og disponeringer		392 548	269 751



Organisasjonsnr: 925 029 343
SAMEIET PERSILENGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		23 986	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 986	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			8 640
Andre fordringer		35 866	8 382
Sum fordringer		35 866	17 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		718 504	263 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 504	263 087
Sum omløpsmidler		754 369	280 109
SUM EIENDELER		778 355	280 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	662 299	269 751
Sum opptjent egenkapital	662 299	269 751
Sum egenkapital	662 299	269 751
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	92 843	3 112
Annen kortsiktig gjeld	23 214	7 246
Sum kortsiktig gjeld	116 057	10 358
Sum gjeld	116 057	10 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	778 355	280 109



Organisasjonsnr: 925 029 343
SAMEIET PERSILENGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2021

7861 Sameiet Persilengen





Til seksjonseierne i Sameiet Persilengen

Velkommen til årsmøte, 19. april 2022 kl. 18:00 på Sandvang, Hellaveien 234, 1458 Fjellstrand.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Persilengen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det inviteres til beboermøte umiddelbart etter årsmøtet. Her vil det være mulighet for uformell og åpen dialog. Sakene til beboermøtet ligger i årsrapporten.

Vel møtt!



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Persilengen
avholdes 19. april 2022 kl. 18:00 på Sandvang, Hellaveien 234, 1458 Fjellstrand.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret økes til 100 000, se saksfremstilling.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter og husordensregler
Forslagsstiller: Styret
- B) Maling av kledning
Forslagsstiller: Styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fjellstrand, 08.04.2022
Styret i Sameiet Persilengen

Tonje Røland Brasetvik Espen Digerud Berg Thea Norden Dahl Christine Smaadal
 Solberg Eilif Lande Wekre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tonje Røland Brasetvik	Persilengskogen 32
Styremedlem	Espen Digerud Berg	Persilengskogen 18
Styremedlem	Thea Norden Dahl	Persilengskogen 17
Styremedlem	Christine Smaadal Solberg	Persilengskogen 20
Styremedlem	Eilif Lande Wekre	Persilengskogen 21
Varamedlem	Trine Andersen	Persilengskogen 52
Varamedlem	Hans Richard Damli	Persilengskogen 15

Valgkomiteen

Tarje Aslesen Persilengskogen 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Persilengen

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Persilengen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925029343, og ligger i NESODDEN kommune med følgende adresse:

Persilengskogen 3-9
Persilengskogen 10-69

Gårds- og bruksnummer:
29 936

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

Sameiet Persilengen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Sameiet Persilengen vokser stadig. Nå bor det mennesker i 46 boliger her, innen utgangen av året er det 57. Om et drøyt år flytter de siste inn, og sameiet er komplett, med 67 boliger. Det at sameiet fortsatt er under utbygging og vokser gradvis over en periode på nesten 4 år gjør at det er mange ulike problemstillinger å forholde seg til for sameiet. Mange av dem er ting som oppstår og må avklares for første gang, og styret forsøker alltid å tenke langsiktig og legge opp til løsninger som står seg over tid.

Å bo i et sameie innebærer at vi eier bygningene sammen. Det betyr, enkelt sagt, at hver enkelt av oss har ansvar og i stor grad kan gjøre som vi vil innvendig, mens det utvendige er fellesskapets ansvar. Nærmere spesifisering av hvor grensene mellom ansvaret den enkelte og sameiet har, finner dere i vedtektene og eierseksjonsloven. Det er styret som har ansvar for den løpende driften og vedlikeholdet av sameiet. Det er også styret som har ansvar for å følge opp reklamasjoner for selve bygningsmassen og uteområdene.

Styrets sammensetning og arbeidsrutiner

Styret består av styreleder og fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Styrets sammensetning har endret seg i løpet av året 2021, fordi tidligere styreleder flyttet.

Styreleder (fram til oktober 2021):

Trine Melby Thorbjørnsen

Styreleder (siden oktober 2021):

Tonje Røland Brasetvik

Styremedlemmer:

Espen Digerud Berg (nestleder)

Christine Solberg (økonomiansvarlig)

Thea Nordéen Dahl

Eilif Wekre

Varamedlemmer:

Hans Richard Damli

(fram til oktober 2021): Tonje Røland Brasetvik

(siden oktober 2021: Trine Andersen

Styret har fast møtetid den første tirsdagen hver måned. Varamedlemmene deltar normalt på alle styremøter, og er alltid med i den løpende dialogen i styret. Vi har hatt ekstra møter når det har vært behov på grunn av store saker, eller saker som haster. Under korona var mange møter digitale, men nå møtes vi som oftest fysisk igjen. I tillegg har styret hyppig kontakt mellom styremøtene, og vi jobber hver for oss med å følge opp saker vi har ansvar for. Vi følger med på og svarer på e-poster og meldinger i Vibbo fra blant annet beboere, naboer, forretningsfører og OBOS Block Watne. Vi har kontakt med kommunen ved behov, for eksempel ved å svare på høringer om plan- og byggesaker i nabolaget. Vi holder orden på økonomien; fakturaer, budsjett og regnskap, vi følger opp at sameiet har de nødvendige forsikringene, følger opp tve/internettavtale, planlegger dugnader og forbereder årsmøte. En del av de større enkeltsakene vi har jobbet med skriver vi mer om lenger ned. Det er høy aktivitet i styret og mange løpende og til dels krevende saker å følge opp.

Vår oppgave er å sørge for den daglige driften på vegne av sameiet. Årsmøtet og vedtektene gir oss, sammen med lover og forskrifter, føringene for vårt arbeid. Vi er opptatt av å forvalte ansvaret vi har på en god måte, og bruker mye tid på å sette oss inn i hvilke krav og føringer som gjelder. Vi har meldt sameiet inn i Huseierne, og benytter oss av deres juridiske og tekniske rådgivingstjenester i flere saker. Vi har alle blitt med i styret fordi vi vil bidra til at vi får et godt, trygt og veldrevet sameie der det er trivelig å bo. Vi



ønsker å bidra til at vi har et hyggelig sted å bo med et fellesskap der vi har en god tone og alle kan trives. Det er viktig for oss å ha god dialog med alle som bor her. Styrets kommunikasjonskanaler er e-post og Vibbo, og det er bare å ta kontakt med oss. Vi informerer i de samme kanalene, og ofte på den uformelle facebooksidene til sameiet, i tillegg.

Styrets medlemmer er ulike og har variert bakgrunn og kompetanse, og vi har ofte lange diskusjoner før vi når en konklusjon i en sak. Det er positiv stemning i styret, og vi samarbeider godt og deler oppgaver mellom oss.

Radon

Det siste året har styret brukt mye tid på å følge opp radonmålinger. Noen av rekkehusene målte på eget initiativ radon vinteren 2020/2021, og enkelte av dem hadde høyere verdier enn grenseverdiene i teknisk forskrift. Siden dette er forhold i grunnen (ytte forhold/bygningsmasse), er det et felles ansvar i sameiet, og styret har tatt ansvar for å følge opp saken. Det er markert radon i NGUs aktsomhetskart for radon langs åskammen bak rekkehusene. Leilighetene er lenger unna den markerte sonen, og heller ikke bygget like nær fjellgrunn, så vi har vurdert at behovet for å gjennomføre radonmålinger fortrinnsvis var i rekkehusene.

Før måling av radon i rekkehusene i vinter innhentet vi flere tilbud på målinger, kjøpte inn og koordinerer nå gjennomføring av radonmålinger – utsending, innsamling, innsending, videreformidling av resultater og oppfølging der det er for høye verdier. Vi har ikke fått inn alle resultatene ennå, men informerer de aktuelle beboerne fortløpende ettersom vi får svar. Boliger som har for høye nivåer av radon følger vi opp videre.

Når det er forhøyede radonnivåer må det iverksettes tiltak for å redusere nivåene. Alle boligene i sameiet er levert med radonduk og tilrettelagt for radonbrønn, så det skal kunne installeres radonbrønn, som er et effektivt tiltak mot radon. Styret mener at dette er OBOS Block Watne sitt ansvar å utbedre, og har reklamert. Vi har fått juridisk hjelp av Huseiernes juridiske rådgivningstjeneste i saken. OBOS Block Watne har så langt avvist reklamasjonen, og vi har gjentatte ganger sagt at vi er uenige i dette og opprettholdt reklamasjonen. Dersom de avviser reklamasjonen igjen vil styret søke advokathjelp. Radonmålinger, reklamasjon og innstallering av radonbrønn i boliger der det trengs, er en sak som fortsatt vil pågå framover, og vil bli viktig arbeid for styret også det kommende året.

Ytre vedlikehold: maling

Styret har ansvar for at alt som eies av oss i fellesskap vedlikeholdes forsvarlig. Når man flytter inn i helt nye boliger er det naturlig å forvente at det er lenge til vedlikeholdsbehov melder seg, men OBOS Block Watne har levert byggene med fabrikkmalt panel som må males etter relativt kort tid. Styret har vurdert behovet for maling, og vi har brukt mye tid i vinter på å innhente informasjon, finne ut hva som er påkrevet og hva som er mulig, og å vurdere alternativer. Vi har vært i kontakt med flere malerfirmaer, men bare ett valgte å levere tilbud. Vi har vært i kontakt med bank for å sjekke lånebetingelser, og snakket med Huseierne og OBOS for å få råd. Vi har også vært i kontakt med flere andre sameier og borettslag for å undersøke hvordan de gjennomfører utvendig maling. I lys av alt dette vurderte vi mange ulike løsninger, brukte mye tid på å diskutere og forsøke å komme fram til en helhetlig god løsning som dekker flest mulig av behovene. Vårt mål har vært å dekke vedlikeholdsbehovet samtidig som det ble minst mulig kostbart for den enkelte beboer.

Styret valgte en løsning, og informerte om det tidligere i vinter. Det kom noen reaksjoner på dette. Mange var enige i styrets løsning, en del var ikke det. Styret tok en ny vurdering i lys av innspillene, og vi justerte vår løsning slik at det ble lengre frist for maling for de nyeste bygningene. Vi sa også at det ville bli en sak på årsmøtet. Vi går ikke nærmere inn i beskrivelsen av dette her, da det er en mer utfyllende beskrivelse i sakslista for årsmøtet. Styret har brukt svært mye tid på denne saken i vinter. Vi har gjort grundige vurderinger, og synes det er leit hvis vi tillegges meninger eller motiver vi ikke har. Alle som sitter i styret gjør det på fritiden fordi vi vil bidra til et godt, hyggelig og veldrevet sameie. Vi ønsker dialog og er alltid åpne for innspill, også konstruktiv kritikk.

Ettersom bygningene ferdigstilles på ulike tidspunkt og derfor må males på ulike tidspunkt, vil malerarbeidene pågå i flere år framover, og oppfølging av dette vil utgjøre en stor og viktig oppgave for styret til og med 2025.

Trefall

Styret har mottatt bekymringsmeldinger fra beboere angående høye trær tett på noen av bygningene, og frykt for at trærne kan velte mot husene i uvær. Trærne er ikke på sameiets eiendom. Styret har fulgt opp saken ved å innhente en faglig vurdering fra en forstkandidat. Hans vurdering var at det er en risiko for at trærne kan velte og gjøre skade, og at de bør felles. Styret følger opp saken ovenfor de aktuelle naboene. Det er også aktuelt å vurdere risiko for trefall flere steder ettersom vi tar over bygninger, det vil bli en oppgave styret følger opp framover.

Gjerder mot nabotomt

Beboere i sameiet ble sommeren 2021 tilfeldigvis gjort kjent med at naboborettslaget (Fuglesang) ville sette opp gjerde i tomtegrensen. Beboerne ønsket en annen løsning i tomtegrensen. Styret bisto beboere i dialog med naboborettslaget, og var med for å ivareta sameiets fellesinteresser, ettersom tomtegrensen mot Fuglesang er delvis fellesareal. Etter hvert ble det klart at det var mer naturlig at de berørte beboerne burde holde i saken, og styret har hatt en rolle i bakgrunnen. Det har vært og er en krevende sak for de involverte. Et gjerde ble oppført i strid med et klart uttalt ønske og konkrete alternative forslag fra beboere hos oss i den nordlige delen av vår eiendom. Lenger sør er situasjonen fortsatt ikke avklart. Vi har hatt gode møter og dialog med flere beboere og styremedlemmer i Fuglesang, så vi håper og tror vi kan opprettholde et godt naboskap.

Avklaringer med OBOS Block Watne

Ettersom OBOS Block Watne fortsatt arbeider på området, og det er mange framtidige fellesområder som ikke er overtatt av oss ennå, har vi mye kontakt med OBOS Block Watne om små og store avklaringer. Det gjelder asfaltering, trafikkisikkerhet, oppsetting av gjerder, reklamasjoner, koordinering av måking og brøyting, etterinstallasjoner som må gjøres, mv. Styret videreformidler informasjon fra OBOS Block Watne til beboere i aktuelle saker, som for eksempel etterisolering av carporter.

Vi opplever at vi har en god dialog med OBOS Block Watne og at samarbeidet fungerer godt. Det vil være behov for slik samordning så lenge OBOS Block Watne fortsatt bygger i Persilengen, og av erfaring er det også en del saker og reklamasjoner som må følges opp i årene etter overtakelse. Dette vil derfor fortsette å være en viktig del av styrets arbeid flere år framover.

Vedlikehold av uteområder

I sameiet er det styret som har ansvar for at uteområdene holdes i stand. Vi har relativt stor plen, og den må klippes. Styret innhentet tilbud på å sette bort denne jobben, men tilbudene vi fikk var etter styrets vurdering uforholdsmessig kostbare. Vi vurderte flere alternativer, og løsningen sommerhalvåret 2021 ble at en beboer (Eilif) fikk jobben med å klippe plenen og sørge for håndtering av det klippede gresset. Styret har kjøpt en gressklipper til sameiet. Eilif får betalt for arbeidet. Sommeren 2022 er Eilif fortsatt åpen for å gjøre dette, men vil gjerne dele arbeidet, og betalingen, men en annen beboer. Ta gjerne kontakt med styret dersom du kunne tenke deg å bidra med dette!

Det må også gjødsles, lukes og kostes på fellesområdene, og i fjor gjorde vi det på dugnad. Det ble en hyggelig dag, og flott innsats fra alle gjorde at fellesområdene så kjempefine ut etterpå! Dette var en fin løsning som vi ønsker å videreføre.

Styret har også innhentet flere tilbud på brøyting og strøing av veiene i sameiet. Det er ikke alle veiene som er våre, noen av dem har OBOS Block Watne ansvar for. Vi holder kontakt med brøytefirmaet gjennom sesongen med tilbakemeldinger og eventuelle klager og spørsmål fra beboere.

Utvendig vedlikeholdsarbeid vil alltid være en viktig oppgave for styret, med vurdering av behov, innhenting av tilbud, vurdering av hensiktsmessige løsninger og oppfølging av at arbeidet utføres i tråd med avtaler.

HMS-ansvar

Styret har ansvar for helse, miljø og sikkerhet på fellesområder. For vår del vil det særlig si lekeplassene. Styret har ved hjelp av OBOS systemer laget et årshjul for befaringer og annen oppfølging av dette ansvaret.

Behandling av søknader og henvendelser fra beboere

I tråd med husordensreglene og vedtektene er det en del tiltak som må omsøkes styret. Slike søknader vurderes av styret jevnlig. Eksempler på søknader behandlet av styret er montering av varmpumpe, bygging av loftsbod, bytte av parkeringsplass, bruk av fellesområder til planting, oppsett av gjerde m.v.

Styret får i tillegg mange henvendelser fra beboere, og framtidige beboere, med spørsmål og forslag. Vi har for eksempel fått forslag om trafikksikkerhetstiltak, skilting av parkeringsplasser og andre skilt, og vi diskuterer slike saker jevnlig. Noen ganger blir oppfølgende tiltak gjennomført raskt, andre ganger tar det av ulike grunner lengre tid. For eksempel har vi hatt et ønske om å få opp et barn-leker-skilt for at biler skal kjøre saktere på veien gjennom sameiet. Vi har bedt kommunen om dette, da det skal bli kommunal vei. Vi har fått avslag på dette med henvisning til skiltforskriften, og vurderer nå alternativer videre.

Det har kommet forslag om skilt om å plukke opp etter hunder. Det er utrolig med hundebæsj på plener og veier. Særlig når snøen smelter er det en del av dette. Styret har så langt vurdert at vi vil se an behovet og minne alle som bor her om husordensreglene, som sier at hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område, og at eier av dyret straks skal fjerne ekskrementer. . Området vårt brukes også til gjennomgang av mange andre. Det er hyggelig at dette er et område der folk vil ferdes, og det blir liv i gata vår. Styrets vurdering så langt har vært at det er fint hvis vi kan slippe å sette opp "strengte" skilt, men hvis det blir et videre problem med hundebæsj, kan vi vurdere å sette opp et skilt.



Vi har fått forespørsel om å kjøpe stiger som alle kan låne når de trenger det. Styret har kjøpt én stige. Når vi får testet den i bruk, vil vi vurdere om den er rett type og størrelse, og kjøpe en til. Mer informasjon kommer i Vibbo.

Dette er noen eksempler på saker vi følger opp og svarer ut. Søknader og henvendelser kommer jevnlig til styret, og vi forventer at det vil fortsette å være en sentral oppgave for styret også på sikt. Det kan tenkes det er flere søknader nå siden sameiet er nytt og alle nyinnflyttet, og at det vil være noen færre søknader om tiltak når alle er vel installert i sine boliger, men det vet vi ikke. Uansett omfang behandler styret søknader og henvendelser fortløpende. Normalt vil en søknad bli behandlet på første påfølgende styremøte etter at søknaden ble mottatt.

Tv/internettavtale

Sameiet har i dag en avtale om internett og tv med Telia. Avtalen var inngått av OBOS Block Watne da sameiet ble opprettet, og hadde tre års bindingstid. Det er ikke gitt at det er den beste avtalen vi kan få, og styret har gjennom vinteren innhentet andre tilbud og undersøkt hvilke muligheter vi reelt sett har. Vi vil fortsette arbeidet med dette, og ber om innspill fra årsmøtet om hva beboerne anser som viktigst (pris, internetthastighet, tv-pakke).

Tiltak på uteområdene

I 2021 ble det bygget en redskapsbod i sameiet. Redskapsboden ble delvis bygget på dugnaden, og med ekstra innsats i for- og etterkant av noen beboere. Redskapsboden inneholder felles verktøy og redskaper, som gressklipper til bruk på fellesområdene, trillebår mv. Vi skal sette opp et nøkkelskap utenpå redskapsboden slik at alle kan ha tilgang til boden ved behov.

Styret vedtok i fjor å opprette en bålpanneplass på fellesområdet som et felles trivselstiltak. Bålpanneplassen ble istandsatt på dugnaden 2021. Plassen har blitt brukt av mange, og det synes vi er veldig hyggelig! Vi foreslår å fastsette noen kjøreregler for bruk av bålpanneplassen i husordensreglene. Hvis det blir enda mer bruk av bålplassen, vil vi vurdere om vi skal opprette en form for bookingsystem i Vibbo, men foreløpig har det ikke vært behov for det.

Oppsummering

Styret har svært mange og varierte saker som vi følger opp på vegne av sameiet. Vi bruker mye tid på styrearbeidet, men synes det er givende å kunne bidra til fellesskapet. Vi ser fram til å møte alle på årsmøtet!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 806 161.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt tilflytning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 413 485.

Resultat

Årets resultat på kr 392 548 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 638 310.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NESODDEN kommune

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 150 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Persilengen.



Lån

Sameiet Persilengen har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Persilengen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Persilengen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 392.548. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Ledelsens 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 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.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2022 09.46.59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET PERSILENGEN
ORG.NR. 925 029 343, KUNDENR. 7861

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	753 571	390 492	392 000	1 200 000
Andre inntekter	3	52 590	69 093	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		806 161	459 585	392 000	1 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 287	-2 820	-4 300	-14 000
Styrehonorar	5	-37 498	-20 000	-30 000	-100 000
Avskrivninger	11	-11 993	0	0	-12 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-2 375	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 959	-30 250	-36 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-138	-2 363	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-30 476	0	-35 000	-250 000
Forsikringer		-138 074	-66 371	-81 000	-150 000
Energi/fyring		0	0	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-96 508	-55 312	-113 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-35 054	-10 397	-54 000	-150 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 485	-189 888	-383 300	-907 200
DRIFTSRESULTAT		392 676	269 697	8 700	299 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	54	0	0
Finanskostnader	10	-128	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128	54	0	0
ÅRSRESULTAT		392 548	269 751	8 700	299 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		392 548			



SAMEIET PERSILENGEN
ORG.NR. 925 029 343, KUNDENR. 7861

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	23 986	0
SUM ANLEGGSMIDLER		23 986	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 150	4 802
Kundefordringer		0	8 640
Forskuddsbetalte kostnader		30 715	3 580
Driftskonto OBOS-banken		718 504	263 087
SUM OMLØPSMIDLER		754 369	280 109
SUM EIENDELER		778 355	280 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		662 299	269 751
SUM EGENKAPITAL		662 299	269 751
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 214	7 246
Leverandørgjeld		92 842	3 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 056	10 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 355	280 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nesodden, 2022			
Styret i Sameiet Persilengen			
Tonje Røland Brasetvik/s/	Espen Digerud Berg/s/	Thea Norden Dahl/s/	
Christine Smaadal Solberg/s/	Eilif Lande Wekre/s/		

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	664 000
TV/bredbånd	89 571
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	753 571

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartkapital	52 590
SUM ANDRE INNETEKTER	52 590

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 287
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 287

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 2020/2021, og er på kr 37 498.

I tillegg har styret fått dekket servering etc for kr 4 367, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -138

SUM KONSULENTHONORAR -138

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -14 985

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 384

Kostnader dugnader -13 107

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -30 476

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper -3 000

Driftsmateriell -2 014

Snørydding -18 750

Andre fremmede tjenester -685

Trykksaker -21

Møter, kurs, oppdateringer mv. -300

Andre kostnader tillitsvalgte -4 367

Andre kontorkostnader -500

Porto -590

Kontingenter -2 050

Bank- og kortgebyr -2 777

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -35 054

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -128

SUM FINANSKOSTNADER -128



17

Sameiet Persilengen

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder

Tilgang 2021

35 979

Avskrevet i år

-11 993

23 986

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

23 986

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-11 993



Saksfremstilling til sak 4: Styrehonorar

Styret har ansvar for den daglige driften og forvaltningen av sameiet, og mottar et honorar for dette. Honoraret deles mellom alle styremedlemmene. OBOS kartla i 2020 hva som er vanlig styrehonorar for sameier og borettslag (s. 39 i Bolig & Miljø: Bolig & Miljø 06 2020 by OBOS BBL - Issuu). Kartleggingen viser at det er stor variasjon, men gjennomsnittlig styrehonorar er 1500 kr. per boenhet i året. Sameiets forretningsfører i OBOS har informert om at vanlig styrehonorar per i dag, i sameier av vår størrelse, er på 1500-2000 kr. per boenhet i året. Styrets honorar er p.t. 37500 kr/år (deles på hele styret). I sameiet Persilengen er det denne våren 46 innflyttede boenheter, når alle har flyttet inn neste sommer vil det være 67 boenheter. Med 46 boenheter har styret i dag et honorar på 815 kr. per boenhet per år. Med 67 boenheter er honoraret 559 kr. per boenhet per år. Sameiet Persilengen er nytt, noe som medfører mange saker for styret. Alle styremedlemmene bruker mye tid på vervet. Styret foreslår derfor å øke styrehonoraret slik at det svarer til arbeidsbelastningen og det som er vanlig styrehonorar i sameier og borettslag. 1500 kr/bolig x 67 boliger tilsvarer 100500.

Innstilling/forslag til vedtak:

Styrehonoraret økes til 100 000.

Innkommende saker:**SAK A****Forslagsstiller: Styret****Vedtektsendringer krever 2/3 flertall****Endring av vedtekter og husordensregler:**

Sameiets vedtekter og husordensregler har noen overlappende regler som det bør ryddes i. I tillegg er det enkelte forhold styret mener bør reguleres tydeligere, nærmere omtalt nedenfor. Alle endringsforslag er lagt inn i vedtektene og husordensreglene med rød skrift, vedlagt innkallingen.

- Stilletid: støyende arbeid/alminnelig ro:
 - o Stilletid: I husordensreglene er det angitt regler for støy og ro (§ 2), men uten at dette er konkretisert med faktiske klokkeslett. Uten konkrete tidspunkter å forholde seg til, tror styret det kan føre til at mange gjør egne vurderinger av hva som passer seg. Derfor mener styret det er hensiktsmessig at sameiet blir enige om et konkret tidspunkt for stilletid.
 - o For støyende arbeid og aktiviteter foreslår styret kl. 21 .
 - o Det differensieres ikke mellom hverdager og helger når det gjelder tidspunkter for alminnelig ro, noe som innebærer at det kun skal være alminnelig ro fram til kl. 07 i helger og på helligdager. Også her mener styret at dette ikke samsvarer med alminnelig oppfatning av når man kan forvente ro i helger og på helligdager. Styret mener derfor at det er bedre at sameiet sammen blir enige om et mer hensiktsmessig tidspunkt for alminnelig ro i helger og på helligdager. Styret foreslår fra kl. 23 til kl. 07 i ukedager og fra kl. 24 til kl. 09 i helger/på helligdager.
- Det er enkelte formateringsfeil (feilsatt punktum, manglende antall parkeringsplasser) i vedtektene og husordensreglene som bør korrigeres.
- Det finnes ingen egen regel for regulering av kjøring på fellesområdene. For å forebygge at biler plasseres her over lenger tid til hinder for utrykningskjøretøy og så videre, foreslår styret en egen regel som fastslår at bruk av kjøretøy på fellesområdet kun er tillatt i forbindelse med av- og pålessing. Se forslag til ny § 11 i husordensreglene.
- Styret har skaffet og satt opp en redskapsbod som inneholder utstyr og verktøy tilgjengelig for beboerne. For å sikre forsvarlig bruk, fremmer styret forslag til ny § 4 i husordensreglene.
- Siden forrige årsmøte har styret gått til anskaffelse av en bålpanneplass. For å sikre forsvarlig bruk av denne, foreslår styret en utvidelse av eksisterende § 9 i husordensreglene.
- Ved forrige årsmøte vedtok sameiet å nedsette en valgkomité. Dette var et enkeltvedtak, men styret mener dette bør være en varig ordning som vedtektsfestes. Se forslag til ny § 10 i vedtektene.

Styrets innstilling/forslag til vedtak:

Vedtektene og husordensreglene endres i tråd med vedlagte forslag (to word-dokumenter der endringsforslagene er markert i rødt)

SAK B**Forslagsstiller: Styret****Maling av kledning***Behov for utvendig maling*

Alle bygningene i Persilengen er levert av OBOS Block Watne med fabrikkmalt kledning. Alle beboerne har i forbindelse med boligkjøpet fått dokumentasjon av OBOS Block Watne om kledningen. I forvaltnings- drifts- og vedlikeholdsintruks (FDV) for kledningen står det at kledningen må males ved behov (3-5 år), og at det er spesielt viktig at spikerhull, endekapp, mekaniske skader i overflaten og annet bart treverk skal overflatebehandles for å unngå fuktinntrengning. På alle bygningene er det slike ubehandlede flater. I leveransebeskrivelsen for 2-etasjes rekkehus (versjon 20.05.2020) står det "overflatebehandling/maling av utvendig kledning må påregnes gjort innen 1-2 år etter overtakelse".

Dersom vi ikke følger disse føringene kan det medføre fuktskader og behov for utskifting av panel mye tidligere enn dersom vi overflatebehandler dem på rett tid. Det kan bli svært kostbart for sameiet. I tillegg kan vi risikere å miste garantier dersom vi ikke følger instruksene.

I tillegg til disse klare instruksene, er det for de første boligene som ble oppført sent 2018/tidlig i 2019, synlig behov for maling, noe vi derfor også må regne med å se på de øvrige bygningene om relativt kort tid. Instruksen fra kledningsprodusenten er klar, og sameiet kan ikke se bort fra denne. Vi ser allerede et behov på de eldste bygningene, og vi er særlig bekymret for de sårbare og ubehandlede delene av kledningen, slik som endestykker. Det er svært uheldig at de blir stående ubehandlet over tid. Det er derfor nødvendig å male snarere heller enn senere, for å unngå fukt- og råteskader som kan medføre betydelige kostnader for sameiet.

For bygninger oppført vinterhalvåret 2018/2019, vil det ha gått 5 år vinterhalvåret 2023/2024. Ettersom man ikke kan male i vintermånedene, må bygget males innen august året før - 2023.

Ansvar for ytre vedlikehold

Sameiet har en plikt til vedlikehold av bygningene utvendig, jf. eierseksjonsloven §§ 33 og 32. I sameier er det styret som har ansvaret for å sørge for at nødvendig utvendig vedlikehold blir utført, jf. eierseksjonsloven § 58 og sameiet Persilengens vedtekter punkt 8-3 og 8-4. Siden et sameie er et fellesskap hvor beboerne eier hele bygningsmassen sammen, er det ikke opp til den enkelte beboer om og hvordan vi vil gjennomføre ytre vedlikehold. Sameiet/styret kan heller ikke pålegge den enkelte beboer å male selv.

Det er styret som har ansvar for ytre vedlikehold, og det er normalt ikke en sak som stemmes over på årsmøte. Enkelte beboere har imidlertid bedt om at saken tas på årsmøte, og vi gjør derfor det denne gangen.

Alternative løsninger

Styret har vurdert ulike alternative løsninger for gjennomføring av det nødvendige vedlikeholdet, og undersøkt med andre sameier og borettslag hvordan de organiserer utvendig maling. Alternativene er å sette bort jobben, eller at beboerne maler selv, eller en kombinasjon av disse. Alle de andre sameiene og borettslagene vi har snakket med består

av rekkehus, og alle organiserer malingen ved at den enkelte beboer maler sin bolig utvendig.

Styret har vært i kontakt med flere malerfirmaer, men bare ett av dem kom med et konkret tilbud. Dette tilbudet var på 3,3 millioner kroner for å male de eldste leilighetsbyggene samt rekkehusene som er ferdigstilt. Sameiet har ikke egenkapital til å dekke en slik kostnad, og det ville derfor være nødvendig å ta opp et lån for å dekke kostnaden. Vi har vært i kontakt med bank og undersøkt vilkår og kostnader knyttet til å ta opp et slikt lån. Et lån vil være så kostbart at det vil medføre en nesten doubling av fellesutgiftene. Styret ønsket å unngå dette, og lette derfor etter en måte å redusere kostnaden for den enkelte beboer. Det billigste alternativet er at beboerne maler selv. Dette kan gå på bekostning av kvaliteten på arbeidet, men styret anså det som viktigere å holde utgiftene lavest mulig. Ettersom et sameie har langt dårligere lånebetingelser enn privatpersoner, vil det også være billigere for den enkelte å sette arbeidet bort i egen regi, enn om sameiet tok opp et felles lån til å male hele sameiet.

Styret har ikke lov til å pålegge alle beboere å male selv. Samtidig er det styret som sitter med ansvaret for at vedlikeholdet blir utført, og vi kan derfor ikke risikere at deler av bygningsmassen blir stående umalt. Malingen må gjennomføres 3-5 år etter at kledningen ble satt opp. Vi ser allerede behov for maling på flere bygninger. For at styret skal rekke å oppfylle sameiets vedlikeholdsplikt innen fristen, må beboere som ønsker å male selv, gjøre det sesongen før styret er nødt til å sette bort jobben. Det medfører at vi må sette en frist for arbeidet.

Ettersom styret ikke kan pålegge vedlikeholdsansvar for fellesareal (bygningmassen) til enkeltbeboere, vil denne løsningen teknisk sett innebære at styret setter bort jobben, men at de som har malt selv før styret setter bort jobben, fritas fra kostnaden.

I styrets første brev til beboerne om saken, hadde vi delt inn vedlikeholdsarbeidet i to bolker, med to ulike frister basert på ferdigstillelse. Dette var motivert av et ønske om en hensiktsmessig tidsavgrensing av vedlikeholdsarbeidet, samt å tilrettelegge for framtidig samkjøring av vedlikeholdssyklus av bygningsmassen. I lys av reaksjoner som kom på dette, valgte styret å endre dette til tre bolker, slik at de nyere boligene fikk lengre frist.

Styrets forslag til løsning for nødvendig maling av kledning:

- Den enkelte beboer får ansvar for å male egen bolig innen fristene i tabellen nedenfor. Man kan sette bort jobben dersom man ønsker det, og dekke kostnaden selv.

Bolig:	Male selv senest i mai-august år:	Styret booker malerfirma:
Persilengskogen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	2022	2023
Persilengskogen 31, 33, 35, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62	2023	2024
Persilengskogen 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81	2024	2025



- For boliger som ikke er malt innen fristen vil styret booke et firma som maler boligen påfølgende sesong, og beboeren i den aktuelle boligen må ta kostnaden.
- Styret handler inn husvask, maling, pensler og noen stiger.
- Nærmere informasjon om vask, maling og eventuelt mini-kurs kommer senere.

Styrets innstilling/forslag til vedtak:

Vedtaks i henhold til styrets forslag.



SAK 6. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tonje Røland Brasetvik Persilengskogen 32

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christine Solberg Persilengskogen 20

Trine Andersen Persilengskogen 52

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Espen Digerud Berg Persilengskogen 18

Thea Nordéen Dahl Persilengskogen 17

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hans Richard Damli Persilengskogen 15

2. Eilif Wekre Persilengskogen 21

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Tarje Aslesen Persilengskogen 16

2.

3.

Valgkomiteen skal ifølge styrets forslag til nye vedtekter bestå av tre personer. Vi håper derfor at to beboere til vil melde seg i årsmøtet, ta gjerne kontakt med valgkomiteen (Tarje Aslesen) på forhånd hvis du kan tenke deg å være med i valgkomiteen.

I valgkomiteen for Sameiet Persilengen

Tarje Aslesen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7250348. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



SAKER TIL BEBOERMØTET:

Uteområdene (diskusjonssak)

Sameiet har en del fellesarealer, og vil få betydelig mer når OBOS Block Watne er ferdige. Områdene omfatter gressplener og to lekeplasser. Det er flere beboere som har tatt opp spørsmål om vi kan og skal gjøre noe fint ut av uteområdene våre, og styret har også snakket om saken på eget initiativ. Det er kjempefint hvis vi kan få hyggelige, grønne uteområder til glede for alle i sameiet! På dugnaden i fjor plantet vi to trær og lagde bålpanneplass. Bålpanneplassen har blitt brukt av mange, det er hyggelig å se! Vi har mange muligheter for de øvrige fellesarealene, men foreløpig har vi bare overtatt fellesarealene lengst sør på eiendommen, så det er bare der vi kan gjøre tiltak nå. Det har kommet forslag om flere lekeapparater, balansestokker mv. på lekeplassene, og det har kommet forslag om planting av busker, trær og blomster, kjøkkenhage og flaggstang på grøntområdene. Styret synes det er kjempefint at så mange engasjerer seg og ønsker å lage fine, morsomme og trivelige uteområder! Vi vil derfor gjerne invitere til en åpen innspillsrunde på årsmøtet, så alle kan dele sine ideer og ønsker for uteområdene. Vi ønsker også innspill på i hvilken grad det er ønskelig å gjøre tiltak på dugnad, eller om vi skal sette bort tiltak, vedlikehold mv. til andre. Noen spørsmål vi kan diskutere er:

- Hva ønsker beboerne å gjøre på uteområdene? Skal vi begynne med noen ting nå, eller avvente alt til fellesområdene er mer ferdige?
- Skal sameiet opprette en utegruppe/hagegruppe for hageområder og lekeplasser? En utegruppa kan for eksempel foreslå tiltak innenfor en budsjetttramme. Utegruppa må i tilfelle avklare tiltak med styret før de iverksettes. Skal f.eks. en utegruppe invitere alle som ønsker det til å delta på gjennomføringen av tiltakene de blir enige om?
- Hvilke tiltak vil vi gjøre på dugnaden 7. mai, og hvilke tiltak kan være aktuelle på dugnad til høsten?
- Skal vi forsøke å gjøre mest mulig på dugnad, eller sette bort arbeid?

TV- og internettavtale (diskusjonssak)

Sameiet har i dag en tv- og internettavtale med Telia, og bindingstiden på denne går ut i september 2022. Styret har begynt å undersøke alternativer, og ønsker i den forbindelse å få innspill fra årsmøtet på hvilken hensyn vi skal vektlegge. Ønsker årsmøtet å ha lavest mulig felleskostnad, og heller større valgfrihet selv? Eller stor tv-pakke? Eller bra internett og liten tv-pakke?

Vi har fått følgende tilbud fra Telia:

1. Kollektiv Flex 200: 200/200Mbps bredbånd. (399kr i mnd i 3 år)
 - a. Her kan man velge bort linær-tv og få bredbåndslinje på 750Mbps eller man kan velge bort internett og få tilbake 110 poeng ekstra. Inkluderer dekode med opptaksfunksjon.
2. Kollektiv Flex medium 100Mbps (299kr i mnd 3 år)
 - a. Her kan man velge bort linær-tv og få bredbåndslinje på 500Mbps eller man kan velge bort internett og få tilbake 110 poeng ekstra. Inkluderer dekode med opptaksfunksjon.
- Nåværende kontrakt: 10/10Mbps (229kr i mnd 3 år)
 - o 12 kanaler + 30poeng

I tillegg kommer en annen leverandør på befaring etter påske, og vi vil innhente flere tilbud.

Vedlikeholdsplan (orienteringssak)

For å kunne planlegge vedlikehold på lang sikt, bør sameiet utarbeide en vedlikeholdsplan. En vedlikeholdsplan vil gi informasjon om hvilke tiltak som må gjøres, når de må gjøres og estimert kostnad. Dette vil bidra til at vi kan ha en langsiktig praktisk og økonomisk planlegging for nødvendig vedlikehold. Huseierne, OBOS og flere andre tilbyr utarbeiding av tilstandsrapport med vedlikeholdsplan. Styrets forslag til budsjett for 2022 inneholder en post der kostnader til å få utarbeidet en profesjonell vedlikeholdsplan er inkludert. Styret vil i tiden framover jobbe videre med å undersøke muligheter og få utarbeidet en vedlikeholdsplan, som vil gjøres kjent for alle i sameiet.

Radon (orienteringssak)

Styret orienterer om status og svarer på eventuelle spørsmål. Se også beskrivelse av denne saken i styrets årsberetning.

Dialog mellom beboere og styret

Styret ønsker å være tilgjengelig for alle, og svarer så raskt vi kan på e-poster og meldinger i Vibbo. Vi legger ut informasjon om aktuelle saker på Vibbo, her finnes også tematisk informasjon om avfallshåndtering, parkering mv. Hvis det er interesse for det kan styret invitere til et nytt beboermøte høsten 2022 for gjensidig informasjonsutveksling.



Eventuelt

Andre saker eller spørsmål noen ønsker å ta opp med styret eller øvrige beboere?



Vedlegg til sak A

VEDTEKTER

for

Sameiet Persilengen, org. nr. 925029343

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på ekstraordinært årsmøte 21.02.2020, endret på årsmøtet 15.06.2020, endret på årsmøtet 29.04.2021 og endret på årsmøtet 19.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Persilengen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.02.2020.

1-2 HVA SAMEIET OMFATTER

(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29., bnr. 936. i Nesodden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

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

1-3 SAMEIEBRØK

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

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



2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske

personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i

eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme

gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 RETT TIL BRUK

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er

nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever

reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer,

fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utskiftning av vinduer og dører, bytte av utvendige lamper, oppsetting og fargevalg av markise, endring av utvendig farge, skillevegger/gjerder, hekk, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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) Eiere av seksjoner som er klargjort for solcelleanlegg har rett til å montere slikt anlegg. Styret skal likevel godkjenne tiltaket før montering finner sted. For øvrig gjelder reglene i denne bestemmelses øvrige ledd og andre bestemmelser i vedtektene.

(9) Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 ORGANISERING

Sameiet/seksjonseierne disponerer 102 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 67 som tilleggsareal
- 35 som fellesareal

Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.

4-2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Parkeringsplassene til eksklusiv bruk for den enkelte seksjon er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, 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, innbrudd eller hæverket.

(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) Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

5-2 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5-3 SOLCELLEANLEGG

Enkelte seksjoner er klargjort for montering av solcelleanlegg. Dersom eier monterer slikt anlegg, påhviler ethvert vedlikeholdsansvar den aktuelle seksjonen. Ansvaret gjelder både utførelse av vedlikehold og kostnader.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med avtale om ekspansjonskar for varmtvannsberedere fordeles med likt beløp pr. seksjon

(3) Rækkehusene er klargjort for montering av solcelleanlegg. Enhver kostnad forbundet med solcelleanleggene skal belastes den enkelte seksjonseier som har montert dette. Kostnaden skal fortrinnsvis faktureres eier direkte fra leverandør.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 MISLIGHOLD

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

7-2 PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig

forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller 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 to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 STYREMØTER

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 INHABILITET

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG MINDRETALLSVERN.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

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

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

9-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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



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

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

9-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

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

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

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

(3) Årsberetning, 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 STEMME PÅ ÅRSMØTE

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,



beslattes 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 beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 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 Valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité som skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen skal fremme forslag på medlemmer til styret, valgkomité og eventuelle andre oppnevnte komiteer. Innstillingen overlates til styret innen den frist som er satt overfor sameierne til å innlevere forslag som ønskes behandlet i ordinært årsmøte.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 FORRETNINGSFØRER

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



11-2 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

11-3 FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

12 Diverse opplysninger

12-1 DEFINISJONER

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 HJEMMELSHAVER TIL FORMUESGODE

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

12-3 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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



12-4 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

13 RÅDERETT/KOSTNADSFORDELING I BYGGEPERIODEN

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til

innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for

ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

14 Endringer av bygninger eller tomt (Moderniseringstiltak)

14-1 ENDRINGER

a. En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygger, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven §49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av parabol eller andre antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, utvidelse av terrasse, oppsetting av utvendig bod, oppsetting av gjerde etc.

b. Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendig tilleggsarealer.

14-2 VILKÅR

a. Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretning og lignende (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører

b. Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid kan igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om det innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.



- c. seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- d. Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
- e. Arbeidet skal betales av Seksjonseier
- f. Alle direkte kostnader som sameiet får som resultat av arbeidet, skal betales av seksjonseier.
- g. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene

- h. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og tidsbegrenset med mindre annet er avtalt

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareale, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

14-3 GJENNOMFØRTE FORANDRINGER

- a. Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- b. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- c. For øvrig gjelder vilkår fastsatt i vedtektenes punkt 14-2.

14-4 VARMEPUMPER

- (1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår
 - a. Søknaden skal være skriftlig.
 - b. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra varmepumpen skal være i forhold til kravet på Norsk Standard NS8175 «Lydforhold i bygninger» Kravet i henhold til klasse C er at lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23.00 - 7.00), under 40 dB om kvelden (19.00-23.00) og under 45dB om dagen (07.00 – 19.00)

- c. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for nedmontering og remontering.
- d. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at varmepumpen er montert.
- e. Plassering av varmepumpe skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Varmepumpen skal være plassert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende forbygningen.
- f. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må det ledes bort.
- g. Seksjonseier er ansvarlig for gjennomføring gjennom yttervegg.
- h. Seksjonseier har ansvar for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen av varmepumpen her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Videre må seksjonseier dekke alle vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
- i. Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.
- j. Dersom varmepumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- k. Varmepumpen eies av seksjonseier

14-5 UTVENDIG SOLSKJERMING (TERRASSEMARKISER OG SCREENS)

- (1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av utvendig solskjerming på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår
- a. Utvendige markiser tillates kun på terrassene/balkongene.
 - b. For leilighetene skal markisen være i full bredde fra balkongdør (ikke over dør) til hjørnet av balkongen.
 - c. Utvendige screens tillates for seksjonens øvrige vinduer.
 - d. Ved bytte/montering av terrassemarkiser eller utvendige "screens" skal duken være ensfarget grå -for eksempel Grå "xxx"- fargekode for markise og Grå"yyy"for screens
 - e. Markisens metaldeler skal være grå/lys grå.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-6 HEKK

- (1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne anleggelse av hekk på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår
- a. Hekken skal være vintergrønn og uten torner, f. eks tuja smaragd eller tuja brabant.
 - b. Hekkens høyde skal ikke overstige 2 meter.
 - c. Hekken skal følge seksjonseiers tomtegrense.
 - d. Seksjonseier er ansvarlig for påløpende kostnad ved anleggelse og løpende vedlikehold av hekk, herunder beskjæring.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.



14-7 GJERDE

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av Gjerde på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

- a. Gjerdets høyde skal være innenfor intervallet minimum 70 cm, maksimum 120 cm.
- b. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og vedlikehold tilknyttet gjerdet, herunder maling.
- c. Gjerdet skal følge seksjonseiers tomtengrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-8 UTVIDELSE AV PLATTING

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne utvidelse av platting på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

- a. Seksjonseier skal informere styret og legge ved skisse med mål av ønsket utvidelse.
- b. Plattingen skal videreføres i eksisterende stil.
- c. Alle kostnader tilknyttet utvidelse og vedlikehold av plattingen tilfaller seksjonseier.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.



45

Sameiet Persilengen

|

|

**Vedlegg sak A****HUSORDENSREGLER**

For

Sameiet Persilengen

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.06.2020. Sist endret 19.04.2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

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. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer eller prosjekter bør naboer varsles i god tid. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 21.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesarealet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier 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 holdes ryddig og pent. Det skal ikke settes opp fysiske sperrer som planter, gjerder eller liknende av beboere på fellesområder uten styrets samtykke.

§ 4. Bruk av utstyr og redskapsbod tilhørende sameiet

Sameiets utstyr og verktøy tilgjengelig i redskapsboden må brukes hensynsfullt og ikke utsettes for unødvendig skade. Utstyret skal settes tilbake i boden direkte etter bruk, og kan ikke lånes av enkeltbeboere over lenger tid. Ved stor slitasje eller skade på utstyret, skal styret underrettes umiddelbart. Utstyret brukes på eget ansvar.

Redskapsboden skal kun brukes til oppbevaring av sameiets utstyr. Døren skal til enhver tid være låst for uvedkommende. Kun beboere i sameiet har tilgang til redskapsboden og dets innhold.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne

returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Brannforebyggende 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.

§ 7. Bruk av grill og bålpanne

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Bruk av bålpannen på sameiets fellesområde skjer på brukerens ansvar. Bålpannen skal ikke tas i bruk dersom dette oppleves som utrygt, eksempelvis ved lange tørkeperioder. Bålpannenplassen skal ryddes etter bruk og ikke etterlates før ildstedet er slukket på forsvarlig vis.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Kjøring på fellesområdene

Kjøring på fellesområdet skal foregå med forsiktighet. All stans på fellesområdet er kun til av- og pålesing. Kjøring på fellesområdet må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy.

§ 10. 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 gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



7861 Sameiet Persilengen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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