



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 302 081
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990302081

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 358 496	
Sum inntekter		1 358 496	0
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		885 424	
Sum kostnader		965 294	0
Driftsresultat		393 202	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	
Sum finansinntekter		1 683	0
Annen finanskostnad		349 884	
Sum finanskostnader		349 884	0
Netto finans		-348 202	0
Resultat før skattekostnad		45 000	0
Årsresultat		45 000	0
Totalresultat		45 000	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 000	
Sum overføringer og disponeringer		45 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		300	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 834	
Andre fordringer		13 514	
Sum fordringer		18 348	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 860	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 860	
Sum omløpsmidler		643 208	0
SUM EIENDELER		643 508	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 034 386	
Sum opptjent egenkapital		-4 034 386	
Sum egenkapital		-4 034 386	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 529 529	
Øvrig langsiktig gjeld		1 439	
Sum annen langsiktig gjeld		4 530 967	0
Sum langsiktig gjeld		4 530 967	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 171	
Leverandørgjeld		90 524	
Annen kortsiktig gjeld		41 231	
Sum kortsiktig gjeld		146 927	0
Sum gjeld		4 677 894	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 508	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 471040

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 302 081
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 990 302 081
KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 358 496	
Sum inntekter		1 358 496	0
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		885 424	
Sum kostnader		965 294	0
Driftsresultat		393 202	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 683	
Sum finansinntekter		1 683	0
Annen finanskostnad		349 884	
Sum finanskostnader		349 884	0
Netto finans		-348 202	0
Resultat før skattekostnad		45 000	0
Årsresultat		45 000	0
Totalresultat		45 000	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 000	
Sum overføringer og disponeringer		45 000	



Organisasjonsnr: 990 302 081
KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		300	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 834	
Andre fordringer		13 514	
Sum fordringer		18 348	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 860	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 860	
Sum omløpsmidler		643 208	0
SUM EIENDELER		643 508	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 034 386	
Sum opptjent egenkapital	-4 034 386	
Sum egenkapital	-4 034 386	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 529 529	
Øvrig langsiktig gjeld	1 439	
Sum annen langsiktig gjeld	4 530 967	0
Sum langsiktig gjeld	4 530 967	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 171	
Leverandørgjeld	90 524	
Annen kortsiktig gjeld	41 231	
Sum kortsiktig gjeld	146 927	0
Sum gjeld	4 677 894	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	643 508	0



Organisasjonsnr: 990 302 081
KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 323
KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Dånøts, Strøket 8, Asker.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap 2024
6. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5, 2. avsnitt, 3. pkt.
7. Sak fra styret: Endring av ordensregler / Varmepumpe
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ellen Anette Nikolaisen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

- 1. 1. 0323 Revisors beretning.pdf
- 2. 2. 0323 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5, 2. avsnitt, 3. pkt.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd: "Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk"

Styrets innstilling

Styret ønsker å sette en makspris for utskiftning av sluk. Per 01.04.2025 er maksprisen beregnet til kr 12.000,-

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 5, 2. avsnitt, 3 pkt. endres til: Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk inntil kr 12 000.



Vedlegg

3. 0323 Vedtekter (gjeldende).pdf

Sak 7

Sak fra styret: Endring av ordensregler / Varmepumpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 vedtok at installasjon av varmepumper skal være tillatt i sameiet. I etterkant har styret arbeidet med å utarbeide retningslinjer for installasjon, og har nå laget en veileder som skal hjelpe beboerne i denne prosessen.

Veilederen bygger blant annet på erfaringene fra de tre eksisterende varmepumpeinstallasjonene i sameiet. Disse erfaringene har vist at det raskt kan oppstå ulemper for omgivelsene dersom installasjonen ikke gjennomføres med tilstrekkelig hensyn.

Målet med veilederen er å forebygge kjente utfordringer så langt det lar seg gjøre, samt å ta høyde for potensielle fremtidige situasjoner. Det er en krevende oppgave å lage retningslinjer som både ivaretar eierens behov, naboens interesser og sameiets utemiljø – og som samtidig skal være relevante i mange år fremover. Derfor må veilederen sees på som et dokument som kan oppdateres i takt med nye erfaringer.

For at ordningen skal fungere godt, er det avgjørende med gjensidig forståelse og respekt. Naboer må akseptere at varmepumper både tar plass og lager noe lyd, mens eierne må være villige til å bruke tid og ressurser for å oppfylle sameiets krav til en hensynsfull installasjon. Til syvende og sist vil alles samarbeidsvilje være avgjørende for et godt bomiljø i Kloppedalen Boligsameie.

Styrets innstilling

Installasjon av varmepumpe tillates etter søknad hos styret. Det forutsettes at styrets Veileder for varmepumper følges i forbindelse med installasjonen.

Dersom styrets forslag vedtas, vil dette bli innarbeidet et nytt pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

Veileder legges ved som et vedlegg til det nye pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

Forslag til vedtak

Installasjon av varmepumpe tillates etter søknad hos styret. Det forutsettes at styrets veileder for varmepumper følges i forbindelse med installasjonen. Dette vil bli innarbeidet i et nytt pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie. Veileder legges ved som et vedlegg til det nye pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

Vedlegg

4. 0323 Ordensregler (gjeldende).pdf

5. 0323 Veiledning varmepumper KBS .pdf



Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

I tillegg foreslås styret lønn til styremedlem Tomm Vie inntil kr 40 000 (inkludert arbeidsgiveravgift) for arbeid utover ordinære styreoppgaver.

Styrets innstilling

Tomm har utført en del ekstraarbeid ifm med blant annet rørfornyingen. Dette har sameiet spart en del penger på, men Tomm bør ha en godtgjørelse for ekstraordinært arbeid. Dette er jobb som ikke hører inn under styrets arbeidsoppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000. Lønn til styremedlem Tomm Vie utbetales inntil kr 40 000 for arbeid utover ordinært styrearbeid.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Anette Nikolaisen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

I løpet av året har styret bestått av kun to personer, Tomm Vie og Ellen Nikolaisen. Dette har ført til at mye av arbeidet har falt på oss. Til tross for dette har samarbeidet fungert svært godt, med jevnlig kontakt per telefon og enkelte fysiske møter.

Overgang til OBOS og bruk av Vibbo

Overgangen til OBOS som forretningsfører har vært relativt smertefri. Vi opplever OBOS som et profesjonelt boligselskap med gode digitale løsninger. En av disse er portalen *Vibbo*, som vi ønsker å ta i aktiv bruk som informasjonskanal til beboerne. Foreløpig ser vi at svært få har logget seg inn eller benyttet seg av portalen. Vi oppfordrer derfor alle til å logge seg inn, bli kjent med plattformen og bruke den som et verktøy for å holde seg oppdatert på saker som gjelder sameiet.

Tap av beboere

Vi har dessverre mistet tre kjære beboere i løpet av året. Våre tanker går til deres familier og nærmeste.

Nye beboere

Vi ønsker samtidig velkommen til nye beboere i begge leilighetene i nr. 9, samt i nr. 13. Vi håper dere vil trives i Kloppedalen Boligsameie.

Vedlikehold og fremtidige kostnader

På grunn av dårlig vanntrykk i nr. 9 har det vært gjennomført forsøk på rensing av rør. Dessverre ga ikke dette ønsket resultat, og det vil være behov for graving for å rette problemet. Dette medfører uforutsette kostnader som ikke er inkludert i årets budsjett.

Videre har vi begynt å innhente tilbud på maling av fasadene, et arbeid som snart må gjennomføres. På grunn av endrede forskrifter er det ikke lenger tillatt for den enkelte sameier å bruke eget stillas, hvilket betyr at arbeidet i sin helhet må utføres av profesjonelle aktører. Dette vil føre til økte kostnader, og vi ønsker allerede nå å informere om at dette vil kunne medføre en økning i felleskostnadene. Det er foreløpig usikkert hvor mye dette vil beløpe seg til, men vi blir nok nødt til å avholde et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med dette.

Utvikling av Kloppedalen

Vi har gjenopptatt arbeidet med utvikling av Kloppedalen. Status per nå er at vi ser oss om i markedet etter en utbygger. Det er planlagt et møte i begynnelsen av mai med en potensiell utbygger og arkitekt.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kloppedalen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kloppedalen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgje 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo
Alta
Arendal
Bergen
Bodo
Drammen
Elverum
Finnsnes
Hauger
Haugesund
Knaresund
Kristiansand
Mo i Rana
Molde
Skjervøy
Sandnessjøen
Stavanger
Stord
Straume
Tromsø
Tynset
Ålesund

Vedlegg 4
Autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

8 av 47

0323 Revisors beretning.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: OJGED-SPAW6-FABU8-LPWNU-FZLAL-SUPG9



Uavhengig revisors beretning - Kloppedalens Boligsameie

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OJGED-SPAW6-FABU8-LPWNU-FZLAL-SUPG9



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 302 081, KUNDENR. 323

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 358 496	1 133 136	1 214 056	1 392 000
Andre inntekter		0	141 216	139 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 358 496	1 274 352	1 353 556	1 392 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-50 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-80 925	-78 100	-83 000	-76 000
Konsulenthonorar		0	-888	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-39 592	-533 955	-115 000	-69 000
Forsikringer		-83 754	0	-84 000	-92 000
Kommunale avgifter	6	-329 813	-276 745	-347 000	-363 000
Energi/fyring		-51 559	-56 438	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 891	-163 864	-158 000	-140 000
Andre driftskostnader	7	-154 890	-154 381	-108 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-965 294	-1 344 241	-1 046 000	-1 066 000
DRIFTSRESULTAT		393 202	-69 889	307 556	326 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 683	301	0	0
Finanskostnader	9	-349 884	-308 897	0	-355 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-348 202	-308 597	0	-355 000
ÅRSRESULTAT		45 000	-378 486	307 556	-29 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		45 000			
Overført udekket tap			-378 486		



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 302 081, KUNDENR. 323

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	10	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 834	50
Forskuddsbetalte kostnader		13 514	13 172
Bankinnskudd andre banker		0	597 812
Driftskonto OBOS-banken		624 860	0
SUM OMLØPSMIDLER		643 208	611 034
SUM EIENDELER		643 508	611 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-4 034 386	-4 079 386
SUM EGENKAPITAL		-4 034 386	-4 079 386
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	4 530 968	4 638 887
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 530 968	4 638 887
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 332	13 803
Leverandørgjeld		90 524	21 833
Påløpte renter		15 171	16 197
Annen kortsiktig gjeld	13	21 899	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 927	51 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 508	611 334
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 11.03.2025
Styret i Kloppedalen Boligsameie

Ellen Anette Nikolaisen /s/ Tomm Ørjan Vie /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	692 928
Lån	434 592
TV/Bredbånd	144 576
Vedlikeholdsfond	86 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 358 496

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 326, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 387
Drift/vedlikehold elektro	-26 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 384
Kostnader dugnader	-683
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 592

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-223 624
Feieavgift	-5 959
Renovasjonsavgift	-100 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 813

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 882
Datautstyr	-13 414
Snørydding	-126 575
Andre fremmede tjenester	-2 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 326
Andre kontorkostnader	-1 292
Porto	-1 695
Bank- og kortgebyr	-3 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 890

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 389
Andre renteinntekter	294
SUM FINANSINNTEKTER	1 683

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-349 885
SUM FINANSKOSTNADER	-349 884

NOTE: 10**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet har innbetalt kr 300 til ABBL.

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Boligbanken Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023

-4 316 668

Nedbetalt tidligere

51 942

Nedbetalt i år

90 422

-4 174 304

Boligbanken Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023

-383 332

Nedbetalt tidligere

9 171

Nedbetalt i år

17 497

-356 664

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 530 968

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-17 038

Annen kortsiktig gjeld

-4 861

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-21 899



VEDTEKTER FOR KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på det konstituerende årsmøtet 21. april 2004. Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 17. mars 2005, 12. april 2010, 9. april 2014 og 19. april 2016, ordinært årsmøte 10. april 2018 og 3. april 2019.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er Kloppedalen Boligsameie og har gnr. 79 og bnr. 169 og 199 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. januar 1984.

Eiendommen er delt opp i 24 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Samtlige seksjoner har midlertidig eksklusiv bruksrett til merket del av felles loft (vedlegg 1).

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til to nummererte boder og én nummerert parkeringsplass som tilleggsdel. Kart over fordeling av boder og parkeringsplasser følger som vedlegg til vedtektene (vedlegg 2-4).

Seksjonseierne har rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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



§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

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

Ved utleie skal leietaker godkjennes av styret før utleie kan finne sted. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen rimelig tid etter at styret har mottatt henvendelsen

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

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

Seksjonseieren har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,



servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av verandaen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal:

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

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge veranda. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av



dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, trapp fra veranda, levegger, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned å konto av den enkelte seksjonseier. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

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

§ 9

Forsikring

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

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

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

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



§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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



Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 13 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseierens felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til



hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Huskontakter og valgkomite utnevnes på ordinært årsmøte.

§ 15 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt



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

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

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

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

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

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

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

§ 18 Forretningsfører

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



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

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

§ 19 Mindretallsvern

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

§ 20 Revisor

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

§ 21 Legalpant

De andre seksjonseierne som har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som omhandles i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

Den enkelte seksjonseier utsteder pantobligasjon pålydende kr 10 000 til dekning av misligholdte forpliktelser. Denne pantobligasjonen er utstedt på alle seksjoner og har første prioritet og opptrinnsrett.

Som sikkerhet for sameiets felles gjeld påhviler det en pantobligasjon fordelt etter sameiebrøken på den enkelte seksjon. Denne pantobligasjon skal ikke innløses ved overdragelse. Pantobligasjonen skal følge seksjonen til fellesgjelden er innløst. Denne pantobligasjonen viker prioritet.



§ 22
Tvister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Opplysning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

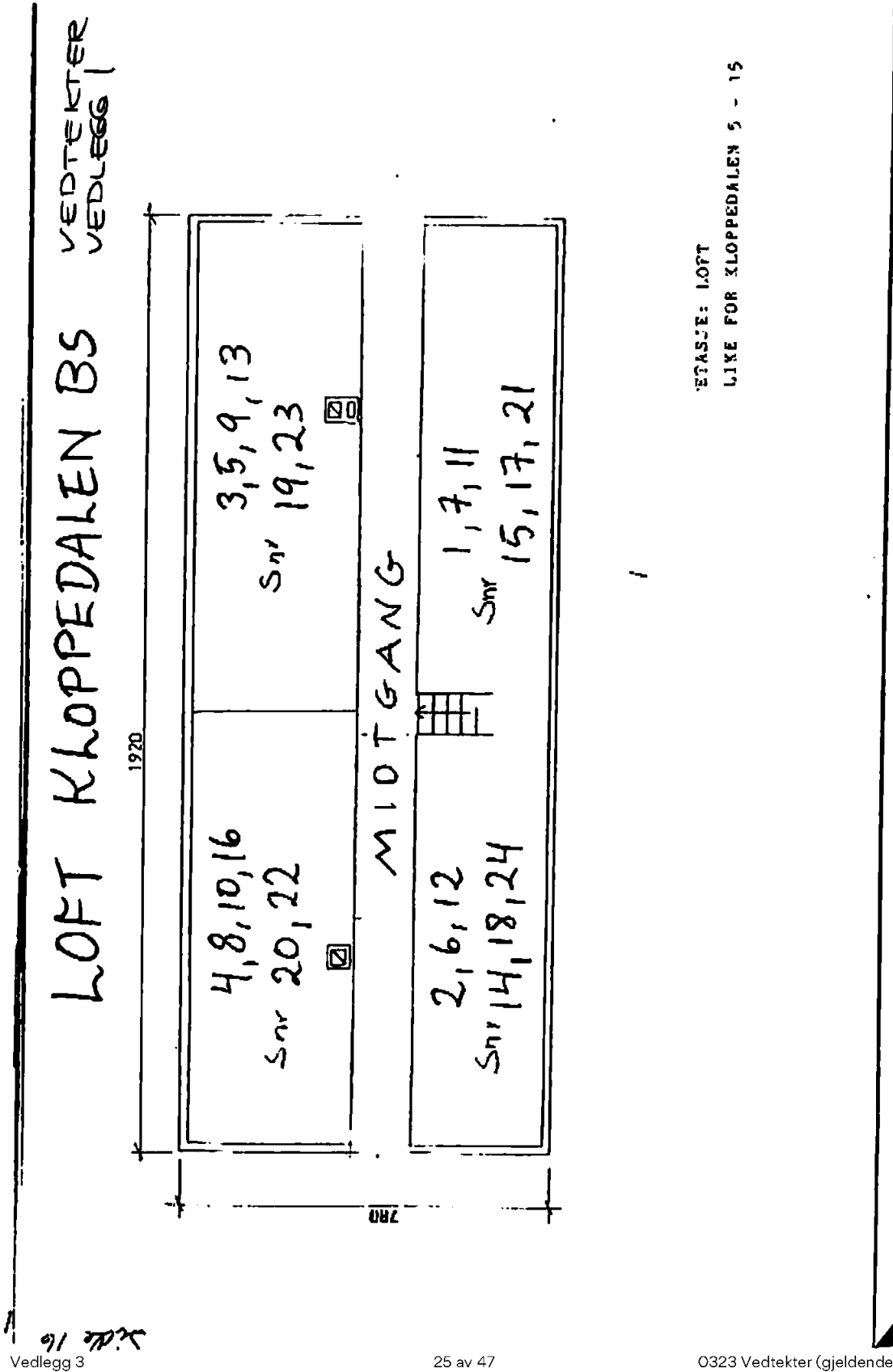
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

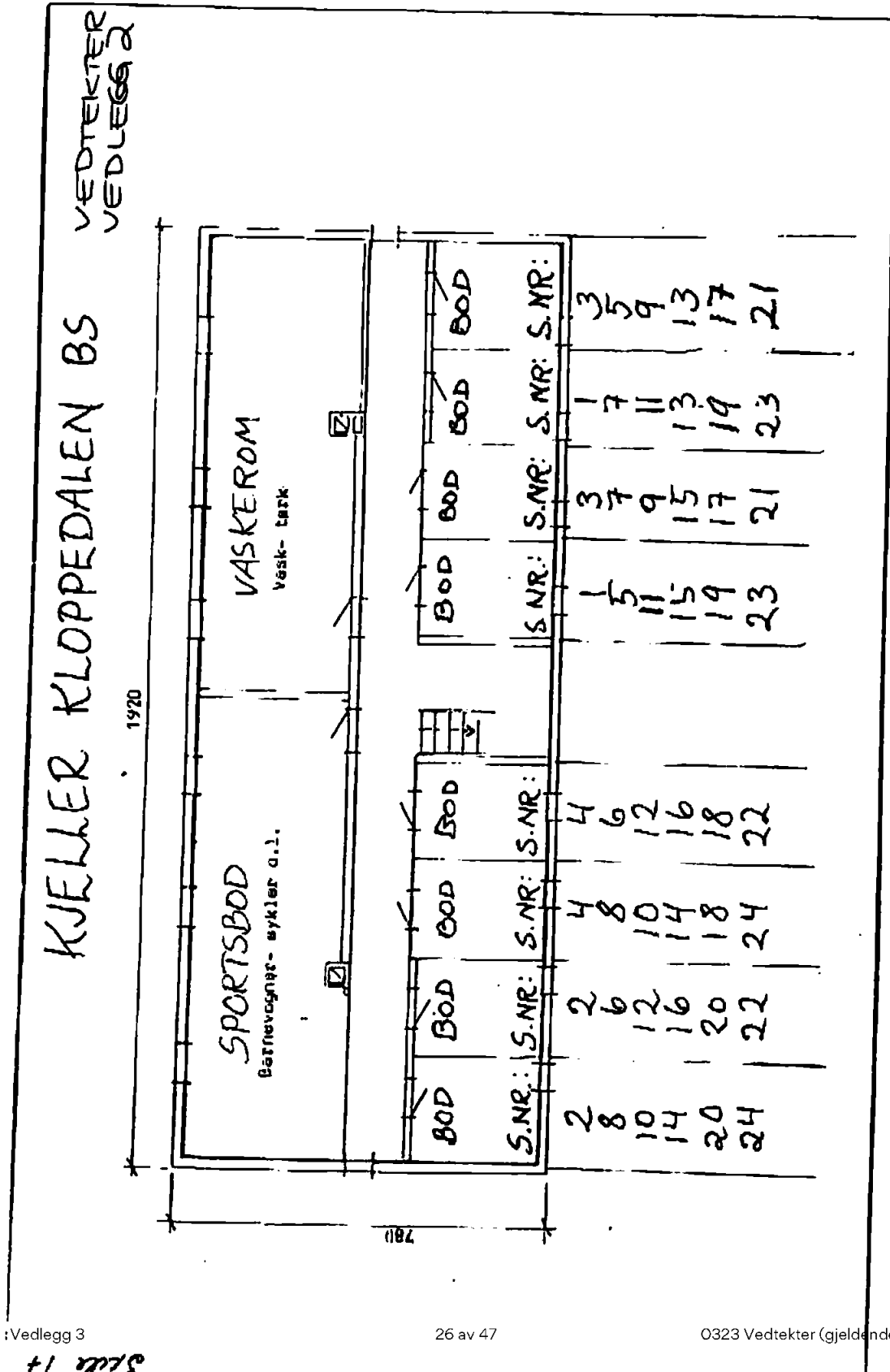
Vedlegg 1: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til merket del av felles loft

Vedlegg 2: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til to nummererte boder i kjeller

Vedlegg 3: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til én nummerert p-plass

Vedlegg 4: Skisse fellesparkering





Vedlegg 3

26 av 47

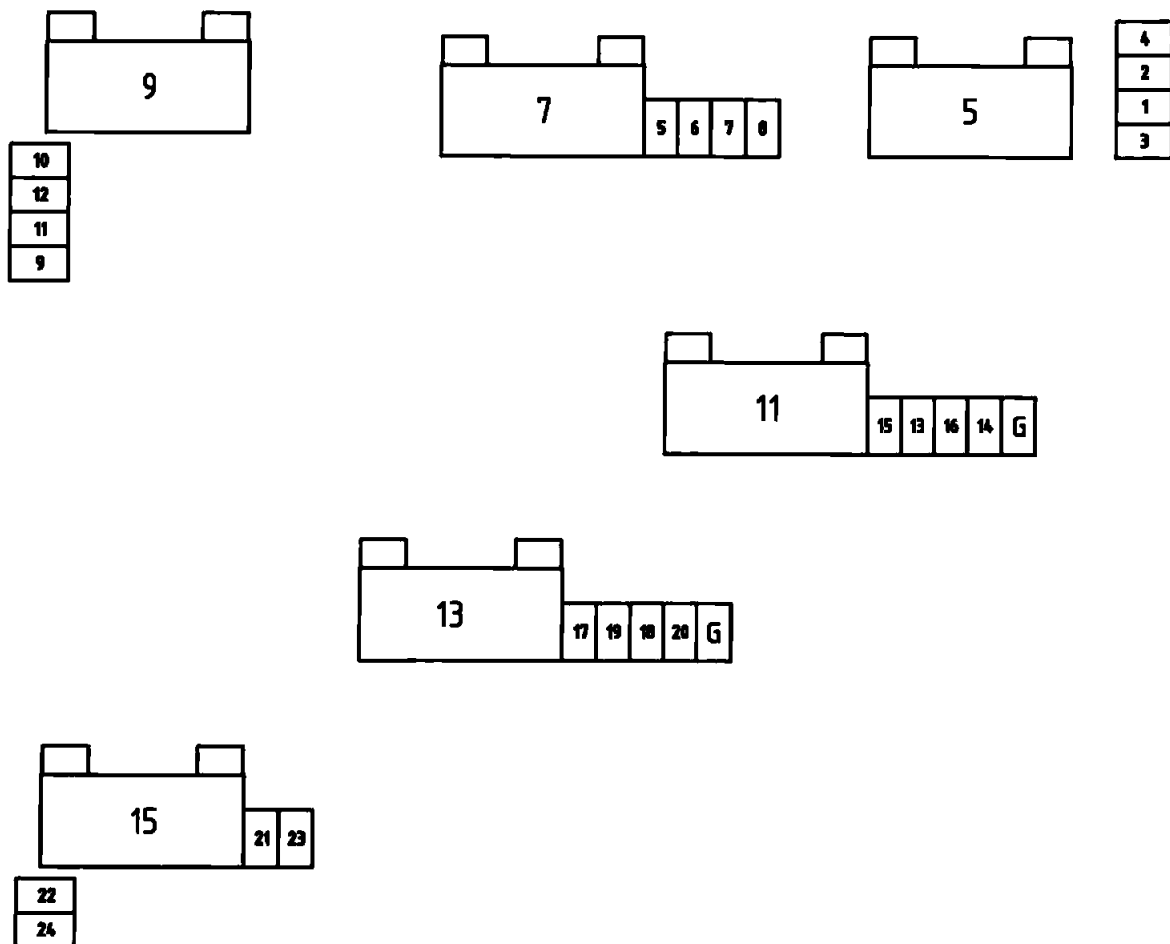
O323 Vedtekter (gjeldende).pdf

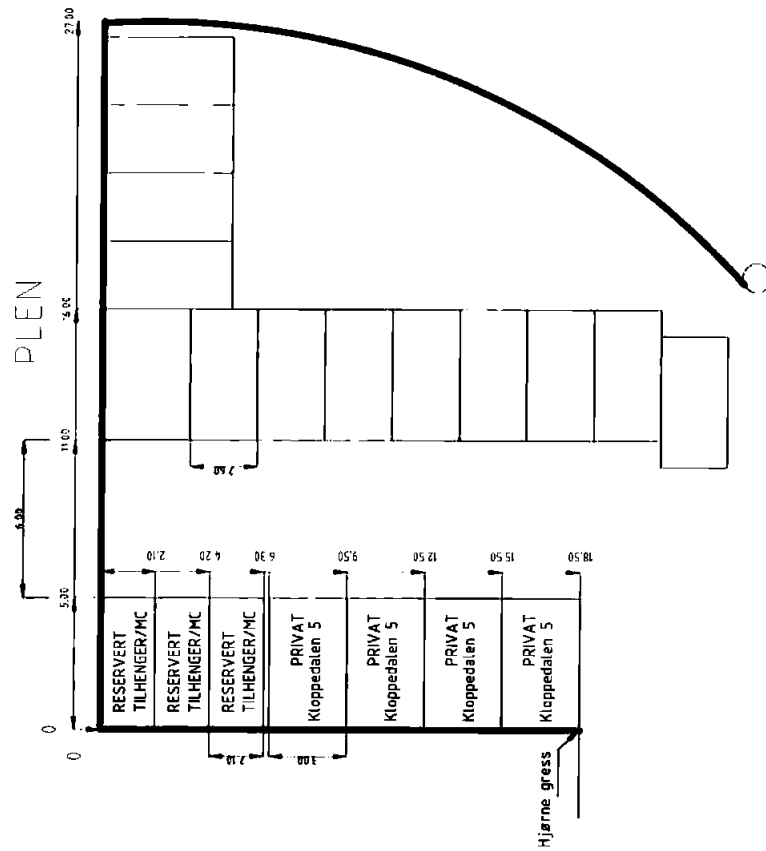
Side 14



Vedlegg 3

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE
private parkeringsplasser markert med seksjonsnummer
gjesteparkering markert med "G"





KLOPPEDALEN BS FELLESPARKERING
1:200
02.04.16 Endret 11.03.19

Vedlegg 4



ORDENSREGLER FOR KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19. april 2016,
endret på ekstraordinært sameiermøte 6. september 2017,
ordinært årsmøte 10. april 2018 og 3. april 2019.

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
Eiere/beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende ordensregler, og
å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks – følger vedlagt.
Eiere/beboere skal også sette seg inn i informasjonen som styret utarbeider om HMS (Helse, Miljø
og Sikkerhet) i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre
som benytter eierens leilighet (leietaker). Gjester og besøkende må også følge reglene.

Eier er ansvarlig for å viderefordre ordensreglene til leietager v/utleie. Skjema for melding av
utleie følger vedlagt.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved
overtredelser.

Vårt felles mål er at KBS skal være et attraktivt sted å bo.

1. GENERELT

Beboerne skal holde orden på eiendommene, i fellesarealer inne og ute. Aktiviteter som
berører øvrige beboere skal utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

2. HMS

Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som er utarbeidet av styret i sameiet, og
som henger i oppgangene. Branninstruksen er vedlagt ordensreglene.

Oppgangene er hovedrømningsvei og skal holdes fri for private gjenstander.

Av hensyn til brannsikkerhet er det heller ikke tillatt med gardiner.

Det er tillatt å ha dørmatte foran egen entrédør.

Slokkeapparater må ikke tildekkes eller blokkeres.

Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal kun brukes under tilsyn, dvs når man er
våken og tilstede.

Sluk på kjøkken og bad må renses og rengjøres jevnlig.

Proppsikringer må skrues til minst en gang i året.

Brennbart materiale og avfall må ikke lagres inntil ytterveggen av husene.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker og lignende utover det som er tillatt i
brannforskriften.

Opplegg av strøm til eget bruk i fellesarealer, må godkjennes på forhånd av styret og utføres
av godkjent installatør.

Alle leiligheter har uttak som enten er koblet til ildsted eller uttaket står klart 150 cm over gulv.

Ved tilkobling av nytt ildsted skal man etterstrebe å benytte eksisterende uttak.

Hvis det absolutt blir nødvendig å lage et nytt uttak, må det utføres av fagkyndige som har
kompetanse på «Jeremias EW» -systemet som er montert i pipene.

Styret må også varsles i forkant, så det kan forsikre seg om at montør er kompetent, og at
jobben blir kontrollert og godkjent.

3. MELDEPLIKT

Lekkasje, mangler, feil, skader etc skal rapporteres til styret omgående.

Forsikringskader meldes til ABBL på telefon 67 57 40 15.



4. SAKER TIL STYRET

Saker som ønskes behandlet av styret, må komme skriftlig via mail, melding eller i postkasse.

5. LÅSING

Ytterdør skal være låst mellom kl 23 og 07 samt når ingen er tilstede i bygningen.
Kjellerdør samt dørene til sportsbod og vaskerom skal være lukket, men ulåst. Dette av sikkerhetsmessige og praktiske grunner.

6. RO OG ORDEN

Det skal være ro mellom kl 23 og kl 07 på hverdager.
På søndager og offentlige høytidsdager skal det være ro fra 23-10.
Håndverksmessige arbeid i egen leilighet skal foregå i tidsrommet 07-20 på hverdager og 10-18 lørdager. Ingen støy eller sjenanse på søndager eller helligdager.
Ved arrangementer eller aktiviteter utover vanlig støynivå, skal dette varsles til naboer på forhånd. Husk at det er lytt mellom leilighetene!

7. MARKISER – LEVEGGER – VERANDA - GRILLING

Seksjonseier skal søke styret om å sette opp markise eller levegg, jfr. vedtektene § 7.
Nye markiser skal være i nøytral grå farge. Levegger skal være i glass (vanlig eller frostet) eller nøytral grå. Markiser og levegger må monteres forsvarlig og vedlikeholdes av seksjonseier.
Det må også søkes styret om tillatelse til trapp fra veranda. 1. etg. Den må bygges forskriftsmessig og vil bli kontrollert ved ferdigstillelse.
Skruer skal ikke gå lenger enn 2 cm inn i yttervegg, for å unngå skader på isoleringen.
Blomsterkasser og annen dekor må være festet.
Seksjonseier må selv anskaffe gulv til veranda. Gulvet må være mulig å løfte opp for inspeksjon og rengjøring. Ved tregulv/tremmegulv må det brukes tilfarere for å beskytte membran, og skruer må ikke være gjennomgående.
Det er tillatt å grille på veranda med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsg grill er ikke tillatt. Den enkelte beboer er ansvarlig for at grilling ikke er til sjenanse for naboer samt at det ikke medfører brannfare.
Området under verandaer i 1. Etg er fellesareal til lagring av hageredskaper, gressklipper o.l.

8. VASKEROM

De som benytter vaskerommet skal sørge for at det er rent og ryddig.
Det er ikke tillatt å benytte strøm fra sameiets fellesanlegg til privat bruk.

9. SPORTSBOD - SYKLER

Barnevogn, sportsutstyr og hagemøbler kan lagres i sportsbod.
Sykler skal stå i sykkelstativ, sportsbod eller *eiers* egen bod.
Kostbart utstyr bør stå i *eiers* egen låsbare bod mtp forsikring.

10. LAGRING

All lagring i kjeller og på loft må utføres slik at det er mulig å inspisere yttervegger og tak. Dette for å kunne oppdage lekkasjer og skader tidligst mulig.
Ved skal fortrinnsvis lagres i egen bod med ventilasjon. Ved må ikke lagres direkte på gulv eller inntil mur/betong-vegg.
Bildekk må oppbevares i eiers egen bod, for å ivareta brannsikkerheten.

11. PARKERING - GJESTEPARKERING

Egen P-plass ved huset, kan kun benyttes til én stk bil, tilhenger eller motorsykel. Plassen kan ikke benyttes i annet øyemed.
Dersom man har flere kjøretøy, må de øvrige stå på fellesparkeringen.
Alle besøkende må henvises til fellesparkeringen eller gjesteplass.
Det er kun tillatt med synlig av- og pålessing foran huset, på gårdsplassen og i stikkveier.
Alle kjøretøy må kunne plasseres innenfor det avmerkede området på privat p-plass, gjesteplasser og fellesparkeringen.



Avskilte kjøretøy kan ikke parkeres på sameiets eiendom.

12. LADEPUNKT FOR ELBIL/HYBRID

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til p-plass eier disponerer, eller andre steder styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Det gis dog kun dispensasjon til installasjon av ladepunkt, frem til evt felles ladesystem i sameiet er på plass. Det forutsettes at godkjent utstyr og autorisert installatør brukes til monteringen. Søknadsskjema følger som vedlegg til ordensreglene.

13. BEPLANTNING

Planter, busker og trær som står inntil husveggen vil bli fjernet. Evt espalier må bekostes av eier/beboer.

Nyplanting av busker, trær mv skal foretas av styret.

14. FELLESOPPGAVER – HUSKONTAKTER

Beboerne må i samarbeid inngå avtaler om fellesoppgaver i huset, slik som trappevask, plenklipping osv. Dette arbeidet skal gå på rundgang.

Hvert hus har egen huskontakt. Disse skal lette kontakten mellom beboerne og styret, samt fremme trivsel. Huskontaktene skal sørge for at det finnes rutiner for ovennevnte fellesoppgaver i huset.

I tillegg må alle ta felles ansvar ved oppmøte på dugnader, ryddekampanjer o.l.

15. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men tillatelse fra styret må innhentes i forkant.

Vedlagt regler og søknadsskjema.

16. KILDESORTERING

Sameiet skal til enhver tid følge regler satt av kommunen vedr kildesortering. Alle fragmenter som kreves utsortert skal følges. Unnlater beboere å gjøre dette, vil evt merkostnader og bøter kostnadsføres det aktuelle hus hvor dette er avdekket, og kostnaden fordeles på disse sameierne. Videre påpekes det at søppel skal være pakket inn/poser knyttes igjen før det kastes i avfallsbeholdere. Det er ikke tillatt å kaste skarpe gjenstander. Sortert avfall må settes fram av den enkelte etter hentekalender utarbeidet av kommunen.

17. ENDRING AV REGLENE

Det er bare årsmøtet som kan endre ordensreglene. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

18. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Klager over brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret, som behandler saken og foretar de nødvendige henvendelser.

Vedlegg:

- Gjeldende Branninstruks
- Skjema for melding av utleie
- Søknad om ladepunkt for hybrid/el-bil
- Regler for dyrehold og søknadsskjema



Branninstruks Kloppedalen Boligsameie

VARSELE Varsle naboene, varsle brannvesenet.

REDDE Sørg for at alle, inkludert deg selv, kommer i sikkerhet.

SLUKKE Forsøk å slukke brannen hvis den er liten, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare. En brann utvikler seg raskt.

LUKKE Lukk dører og vinduer hvis mulig. Dette begrenser brannen.

Dersom brannalarmen går, skal man alltid:

Sjekk egen leilighet, lukk dører og vinduer og gå ut. Kjenn etter brannlukt og sjekk sonen som har utløst alarmen på displayet på alarmsentralen, før alarmen skrur av.

Ved branntilløp/røykutvikling: Varsle naboene og forsøk å slukke.

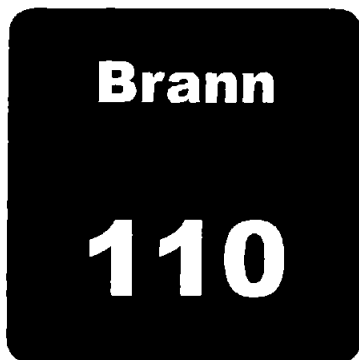
Dersom det brenner, skal man alltid:

Varsle naboene ved å rope "brann, brann!" Dersom du er den første ut, ta på gul vest som henger i oppgangen og informer brannvesenet om evt. personer som er igjen i bygningen. Lukk dører og vinduer dersom du kan.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Det er snakk om kun sekunder mellom liv og død. Dersom trapperommet er fylt av røyk, gå umiddelbart tilbake til leiligheten, lukk døra og bruk alternativ rømningsvei (brannstige, vinduer).

Eldre og bevegelsehemmede trenger ikke gå ut, men kan gjøre seg til kjenne via vindu eller veranda, slik at redningspersonell kan hjelpe alle ut.

Felles møteplass for alle hus ved evakuering er ved flaggstanga.



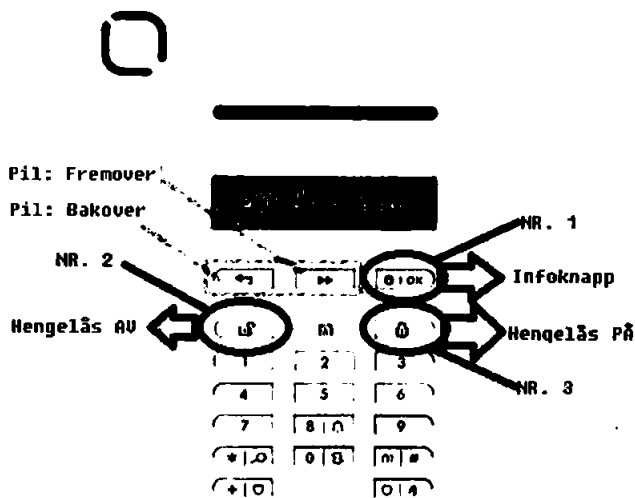
Ambulanse

113



NORSK BRANNVERN

Brukerveiledning Powermaster-10 alarmanlegg



Ved alarm vil det i displayet komme opp hvor aktuell varsler er utløst. Om man skrur av alarmen kan man se dette stedet ved å trykke «i / ok» knappen (merket 1). Det er viktig å sjekke om det er en reell brann før man skrur av alarmen.
Ved brann, ring 110.

NR. 1 = Info. (trykk X ganger for å se all info)
NR. 2 = Hengelås av.
NR. 3 = Hengelås på.

Man blar med pilene, frem og tilbake i menyene.

I utgangspunktet så skal sentralen alltid se ut som på bildet over. Det vil si at den grønne lampen skal lyse og på displayet skal det stå "Klar" og klokkeslett.

Hvordan man slår av alarm som har løst ut

Det er viktig alltid å forsikre seg om at det ikke brenner i den aktuelle sonen før man slår av alarmen.

Etter å ha gjort dette, taster man «hengelås av» fulgt av firesifret kode "1111".

Da vil sirenene stoppe. Er det fortsatt røyk i sensoren, vil alarmen starte på nytt igjen. Viktig at det luftes ut rundt detektoren. Er det fortsatt for mye røyk i utløst detektor vil display vise: "Ikke klar" men den vil gå i normaldrift og vise "Klar" når det er luftet godt rundt detektor og den ikke blinker raskt lenger.

**Minne slettes: Trykk "Hengelås på + 1111" og deretter "Hengelås av + 1111"
(NB! ikke mulig å slette minnet hvis det vises "Ikke klar")**

Utarbeidet av aut. inst. Odd Magne Ekro, Norsk Brannvern AS
Strandveien 33, 3050 MJØNDALLEN Telefon: 32 27 35 28
www.norskbrannvern.no E-post: post@norskbrannvern.no

Vedlegg 4

33 av 47

O323 Ordensregler (gjeldende).pdf

Vedlegg 4

<h1 style="margin: 0;">SMD-426/427 PG2</h1> <h2 style="margin: 0;">Supervised Wireless PowerG Smoke Detector / Heat and Smoke Detector</h2>	<h1 style="margin: 0;">Visonic</h1> <h2 style="margin: 0;">Installation Instructions</h2>
---	---

1. INTRODUCTION

SMD-427 PG2 vil aktivere en brannalarm ved enten røyk eller varme. Med to brannsensorer (varme og røyk), kan SMD-427 PG2-detektoren forkorte tid for brann alarm aktivering.

Det må tas i betraktning, selv om den effektive forvarslingen av brannulykker kun er mulig hvis detektoren er lokalisert, installert og vedlikeholdt som beskrevet.

***Alarmtilstand** kan lyden av lyden stoppes i 10 minutter ved å trykke på TEST / MUTE bryteren.*

Det vil ikke gjenopprette alarmtilstanden, men vil midlertidig tystne summmeren mens du får luftet. Etter 10 minutter går detektoren tilbake i normal drift.

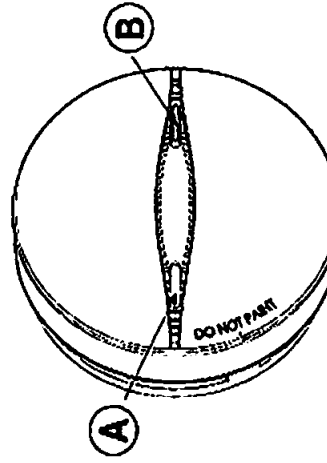
Merk: TEST / MUTE-bryteren fungerer som TEST-bryter (i normal drift) eller som MUTE bryter (i alarmtilstand).

M.a.o.:

Når varslerens led diode blinker hurtig rødt og alarmen går kan man bruke MUTE funksjon.

Løser den bare alarmlyd uten at led dioden blinker, da er det som følge av at den er

i serien med den varsleren som har løst ut først. Da kan man ikke bruke MUTE knappen.



A. Buzzer hole B. Test / Mute button & LEDs
Figure 1. General View (SMD-427 PG2)

3 Ordensregler (gjeldende).pdf



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ordensregler

MELDING TIL STYRET OM UMLEIE

(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

UTLEIE FRA DATO: EVT. TIL DATO:

EIERS NAVN:

ADRESSE:

MIDLERTIDIG ADR.:

.....

TELEFON NUMMER:

E-POST:

LEIETAKERS NAVN:

ANTALL VOKSNE: ANTALL BARN:

Leietaker har lest og akseptert gjeldende vedtekter og ordensregler.

.....
dato sign. eier

Sendes til: styretkbs@gmail.com eller Styret KLOPPEDALEN BS, Kloppedalen 5-15, 1389 Heggedal

.....

GODKJENNELSE:

.....
dato Styreleder KBS

Kopi sendes: ABBL AL for registrering



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ordensregler

Søknad om dispensasjon for installasjon av ladepunkt for hybrid-/el-bil

SEKSJONSEIERS NAVN: _____ SEKSJONSNUMMER: _____

SEKSJONSEIERS TELEFON: _____

SEKSJONSEIERS E-POST: _____

BESKRIVELSE AV INSTALLASJON: (ta med type ladeboks, hvor den skal plasseres osv)

Det søkes om dispensasjon for å installere ladepunkt til hybrid-/el-bil. Undertegnede bekrefter å være kjent med innholdet i sameiets vedtekter og ordensregler, og er inneforstått med at dispensasjonen kun gjelder inntil et eventuelt ladesystem for sameiet er på plass.

- Jeg bekrefter at godkjent ladeboks monteres
- Jeg bekrefter at autorisert installatør utfører monteringen, og at samsvareklæring vil fremlegges styret

Heggedal, dato: _____

Signatur seksjonseier

Søknad sendes: styretkbs@gmail.com
eller legges i styrets postkasse øvre stativ



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ORDENSREGLER

REGLER FOR DYREHOLD

1. Før anskaffelse av dyr, må styret ha godkjent "Søknad om dyrehold", samt vært i kontakt med øvrige eiere/beboere i samme oppgang. Sistnevnte for å få dokumentert at ingen av disse har helsemessige innvendinger mot anskaffelsen.
2. Tillatelsen gis i utgangspunktet kun for et – 1 – dyr pr. seksjon. Tillatelsen følger dyret og varer dyrets levetid.
3. Dyreholdet skal ikke på noe tidspunkt være til ulempe for andre beboere i Kloppedalen Boligsameie eller eiendommen som sådan. Dyrehold som er til sjenanse eller til ulempe for andre beboere, er å anse som mislighold av vilkårene for tillatelse samt mislighold av andelseiers plikter overfor sameiet.
4. Seksjonseier må påse at andre beboere i sameiet eller eiendommen som sådan ikke påføres ulempe eller sjenanse ved dyrehold i form av lukt, lyd, oppførsel, avfall i form av ekskrementer, urin og hår.
5. Hund, katt og dyr av tilsvarende størrelse skal alltid føres i bånd når de medbringes ut av seksjonseiers leilighet. Dyret skal merkes med andelseiers navn og telefonnummer.
6. Hund, katt og andre dyr som kan gi lyd fra seg skal ikke på noe tidspunkt være etterlatt alene i leiligheten.
7. Det er ikke tillatt å holde farlige hunder, jfr. Hundelovens § 19.
8. Når dyreholdet avsluttes bortfaller tillatelsen. Dersom nytt dyrehold er ønskelig, må det sendes ny søknad til sameiets styre.

Søknaden sendes til: styretkbs@gmail.com
eller Styret KLOPPEDALEN BS, Kloppedalen 5-15, 1389 Heggedal



KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til Ordensregler

SØKNAD OM DYREHOLD

Seksjonseiers navn	
Seksjonseiers adresse dersom utenfor sameiet	
Seksjonseiers telefon	
Bruker/søkers navn, dersom aktuelt	
Bruker/søkers adresse	
Bruker/søkers telefon	
Dyreart	
Rase	
Kjønn	
Farge	
Alder	
Navn (kallenavn)	

Utfyllende opplysninger:

Det søkes med dette om dyrehold . Seksjonseier/søker er kjent med innholdet i sameiets vedtekter og ordensregler samt "Regler for dyrehold".

Jeg er kjent med at overtredelse av ovennevnte er å anse som mislighold av mine plikter overfor sameiet. Jeg er også kjent med at tillatelsen kan tilbakekalles som følge av mislighold og/eller helsemessige forhold, dokumentert av lege.

Heggedal, dato

.....
Seksjonseier

.....
Bruker av leiligheten/ansvarlig
for dyret



Veileder for varmepumpemontering i Kloppedalen boligsameie

Forarbeid

Sameiet ønsker at beboere skal ha mulighet til å montere varmepumpe. Årsmøtet 2024 har gitt styret oppgaven med å legge føringer for hvordan dette skal utføres.

Lydproblematikk og estetikk er tungtveiende hensyn som må tas. Sjenerende støy kan ikke avverges fullstendig, og varmepumpenes utedel og tilførselsledninger vil være synlige. Jo flere som monterer varmepumpe, desto mer gjør de ut av seg både med tanke på støy og estetisk uttrykk.

Plasseringen foran verandaene ser ut til å ivareta flest hensyn. Hvis varmepumpen går for fullt om vinteren, er det sannsynligvis uproblematisk fordi dør og vindu mot verandaen er lukket. Men går air-conditionen for fullt en sommerdag, og beboer i 1. etg har verandadøren åpen, kan det være sjenerende hvis det ellers er stille i området. I disse tilfellene er det hensiktsmessig å ha regler for bruk. Og ha mulighet til å tilføye og endre regler underveis. Varmepumper er, erfaringsmessig, en kilde til uoverensstemmelser naboer imellom. At det ikke er fritt frem etter at tillatelse er gitt og at varmepumpen er montert må være bevisstgjort og avtalefestet. Sameiet må ha sanksjonsmuligheter hvis beboere ikke vi ta hensyn og «terroriserer» naboene bevisst eller i tankeløshet. Eller de ikke tar vare på sin eiendel med ettersyn, renhold og vedlikehold.

Uavhengig av sannsynligheten for det, må vi i veiledningen ta høyde for at 24 av 24 leiligheter får varmepumpe. Symmetri og harmoni blir avgjørende for å bevare utemiljøet.

Det kan fremstå uheldig 24 med forskjellige/usymmetriske løsninger med farger (grå/beige-nyanser), særegen design, føringsveier for ledninger, ujevn, usymmetrisk plassering, tak i forskjellige varianter eller ikke tak. Likhet mellom utedeler må etterstrebes. Løynefallende og vesentlige forskjeller i utseende kommer til å bli tilfelle hvis det blir fritt fram.



Dersom behovet er stort og mange ønsker varmepumpe, kan styret vurdere å gå til felles innkjøp og oppsetting. Sannsynligvis vil ønsket og den økonomiske muligheten til å kjøpe varmepumpe komme til forskjellige tider hos beboerne. Og tilfeldigheter og pris innvirker på valg av leverandør, materiell og varmepumpe. Utseende på komponenter endrer seg, og søker og leverandør tenker ikke nødvendigvis på estetiske hensyn uoppfordret.

Tak over utedel er viktig for noen og uviktig for andre. Det er åpenbart ikke en absolutt nødvendighet. Det er vanlig at varmepumpers utedeler står ute uten tak. At det er en fordel for varmepumpen med tanke på renhold, beskyttelse og dermed noe levetid, er sannsynlig. Men ikke så vesentlig at det er en nødvendighet. Det er ingen erstatning for periodisk vedlikehold. Tak gjør utedelens avtrykk i uteområdet mye mer synlig, og synliggjør forskjeller når det velges forskjellige typer tak. Forskjellige monteringsmåter. Forskjellige løsninger. Noen kan sikkert sette opp noe som ser pent og ordentlig ut akkurat der. Men det blir uryddig når det ikke er lik løsning for de andre varmepumpene. Tak kan være bekvemme å sette på rekkverket til verandaen eller i siden på verandaen. Disse bygningsdelene er ikke konstruert for slik belastning og må da forsterkes. Skal taket fundamenteres på bakken må det kanskje ny fundamentering til hvis sokkelen under utedelen ikke kan benyttes. Tak medfører åpenbart at tiltaket gjør mer ut av seg. Og en universell utforming av dette blir da vesentlig for å ivareta uteområdets estetiske uttrykk. Sameiet bør, om tak ønskes, komme frem til en standardløsning som ivaretar dette hensynet.

Beboere som monterer varmepumpe, må ta med i helhetsbildet at tak ikke er tillatt nå. Men hvis flertallet ønsker det så må man alle ha det, og dermed ta kostnaden.

Årsmøtet kan, i teorien, beslutte at det skal være frislipp og at folk kan gjøre som de vil. Men vi bør ta høyde for at det er flertall for orden og symmetri.

Av disse grunner, og fremtidige, må vi stille krav for å ivareta hensynet til omgivelsene under montering og bruk av installasjonene. Og sikre at eiere er forpliktet til deltagelse i tiltak som vedrører varmepumpen de eier på fellesarealet.

Ved søknad vil etterlevelse av rammebeskrivelsen være avgjørende for tillatelsen.



Her må vi være konsekvente. Det kan hende montører og beboere mener våre krav ikke er nødvendige etter en annen standard. Da må det understrekes at i et sameie er det Årsmøtet og styret som har rett, plikt og myndighet til å sette standarden.

Det er en konkret vurdering av hver søknad. At en eller flere får ja på søknader legger ikke føring for at alle skal få ja. Styret kan forskjellsbehandle etter hvordan søkere forholder seg til rammebeskrivelsen. Hvis søker ikke vil rette seg etter kravene i rammebeskrivelsen, må søker akseptere et avslag.

Ved flyttingen av en varmpumpe i Kloppedalen 7 ga Nordisk Varme denne beskrivelsen av sokkelen de ønsket:

L:105 cm B:70cm H:30 cm

Selvregulerende varmekabel (for frostsikring) 5-7 m støpes minimum 5 cm ned i fundamentet. Armering nede ved bunnen og oppe for festing av varmekabel

Fundamentet plasseres ca 17cm fra spaltene under verandaen.

I dag er det 3 varmpumper i sameiet og alle har gitt oss erfaringer:

- Blir utedelen montert på vegg, vil lyd forplante seg i veggen. Dette gjelder selv om den er festet på grunnmuren. Viften lager vibrasjon som lager lyd i treveggen.
- Ledninger trenger gjennomføringer i veggen og vi vet ikke hvordan de er utført. - Er det tett korrekt mot vind og diffusjonssperre?
- Man dropper å støpe fundament.
- Det blir ikke ryddet opp etter monteringen.
- Unødvendig skade på plenen ved for eksempel bilkjøring.
- Ledninger for gass og strøm blir lagt slik at de er utsatt for skader når ting settes under veranda.
- Tak antas være inkludert i tillatelsen til varmpumpen.



Rammebeskrivelse og krav til installasjon

Dette er gjeldende krav per 2025 og gjelder alle varmpumpeinstallasjoner i Kloppedalen boligsameie:

Generelle retningslinjer

1. Alle tiltak på sameiets område er søknadspliktige og behandles individuelt.
2. Veiledningen om kravene skal gjennomgås og forstås av søkeren. Gjennomgang av veiledningen og befaring med styret bør gjøres før søknad sendes.
3. Installasjonens omfang og kostnad innbefatter forarbeid med graving, støping av fundament etter beskrivelsen, opprydding og tilbakefylling mot fundament og selve varmpumpen med montering etter beskrivelsen. Frittliggende heller er ikke godkjent løsning.
4. Fundament skal godkjennes før videre montering av varmpumpe. Ta kontakt med styret.
5. Utvendig husvegg og mark er sameiets eiendom. Eier av installasjonen må rette seg etter sameiets pålegg om montering, bruk og vedlikehold. Samt være kjent med ordensreglene og vedtektene i sameiet.
6. Søker skal informere montør om sameiets standard i denne veiledningen. Og at avvik fra denne må avklares og godkjennes på forhånd. Ikke godkjente avvik må rettes opp for egen kostnad.
7. Hensyn til naboer, beplantning og plen skal ivaretas under arbeidet. Kjøring på plen med bil eller tunge maskiner er ikke tillatt. Gravingen til fundamentet utgjør så lite arbeid at det kan utføres med spade og trillebår. Hensikten med dette er å unngå hjulspor i plenen.
8. Søknaden avvises eller tillatelsen trekkes tilbake, hvis søker ikke retter seg etter veiledningens krav. Inngrep på hus og uteområde må da settes tilbake.
9. Montørens navn og kontaktinformasjon skal oppgis.
10. Gjennomføringen i husveggen skal ivareta vindspærren og dampspærren og ikke svekke tettheten til disse. Utførende må kunne dokumentere at gjennomføringen er utført med godkjent metode.
11. Vegg er bygget slik: Utvendig kledning, lekter 23 mm, vindspærre av Tyvek-duk, 15 cm isolasjon, originalt plastbelagt papir fra 1960 som dampspærre og trefiberplate eller tilsvarende.
12. Ledninger på husvegg skal legges i kanal.



13. Kanalen skal være mulig å male, og eier er ansvarlig for å male den hvis sameiets styre ber om det.
14. Styret kan beordre stans i arbeidet med montering hvis avvik som ikke er godkjent oppdages.
15. Beboer skal ha serviceavtale for jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2-3 års mellomrom (følg leverandørens anbefaling).
16. Søknad om montering av varmepumpen gjelder kun varmepumpen, stativet, sokkelen og tilførsler. Ekstraustyr og/eller tilbehør går ikke inn under «varmepumpe» i en søknad.
17. Tak over utedel er en del av fasaden og er derfor en sak for sameiet. Ferdige tak eller egenproduserte er ikke tillatt. Tak er ikke nødvendig selv om det er ønsket og/eller er anbefalt av tiltakshaver og/eller montør. «Ulempen» ved å ikke ha tak, må aksepteres. Hvis man mener tak er nødvendig, må søker ta avslaget om det med i vurderingen om man ønsker varmepumpe eller ikke.
18. Beplantning må flyttes om nødvendig. «Eier» av beplantningen skal gis mulighet til å selv fjerne det som er nødvendig for å gi varmepumpens utedel plass etter beskrivelsene.
19. Mål på fundament etter beskrivelse fra Nordisk Varme:
L:105 cm B:70cm H:30 cm
20. Sokkelen skal utrustes med en selvregulerende varmekabel for å hindre isoppbygging fra avrenning ved avising. 5-7 m legges minimum 5 cm ned i fundamentet. Vær oppmerksom på skruene som skal feste stativet til sokkelen.
21. Fundamentet skal stå ca 15 cm ned i bakken og 15 cm over.
22. Fundamentet skal armeres med 3-4 jern, eller et nett, skal legges lavt i fundamentet og et armeringsnett med innfestet varmekabel høyere, 5-10 cm under toppen.
23. Under fundamentet skal det være 10-15 cm med drenerende masse.
24. Telesikring av fundamentet vil være for omfattende. Noe bevegelse i bakken på grunn av tele må beregnes og tas høyde for i planleggingen. Fundamentet er lite nok til at dette kan aksepteres. Utbedring av skjevheter kan bli nødvendig og er eiers ansvar.
25. Fundamentet plasseres ca 17cm fra spaltene under verandaen.
26. Utedel plasseres frittstående på sokkelen, 25–30 cm fra verandaen på fremsiden. To varmepumper kan stå ved siden av hverandre med like avstander til hjørnene på verandaen. Beboer i første etasje monterer sin utedel nærmest midten av huset. Beboer i andre etasje lengst ut. Dette for at beboer i første etasje skal ha kontroll på utedelen nærmest eget soverom.



27. Plasseringen er nær verandaen for å gi varmepumpen ryggdekning der den er mest sårbar, og samtidig nok lufttilgang. Den gir en avstand som er for smal for passasje for å unngå trafikk bak, og tilførsler har kort luftspenn. Samtidig skal det være tilkomst til veranda, rekkverk, spaltesjalusi og varmepumpens bakside for vedlikehold.
28. Varmepumpen skal monteres minst 50 cm over sokkelen.
29. Det skal ikke være noe annet enn tilførselsledninger mellom huset (verandaen) og varmepumpen. Ingen støttestag eller noe annet skal festes til verandaen.
30. Tidligere monterte, nærliggende varmepumper, skal legge føringer for montering og føringsveier til den første varmepumpen foran en veranda. Symmetri og harmoni etterstrebes.
31. Varmepumpe nummer to foran en veranda, skal monteres slik at det ser symmetrisk ut med den første. Høyde, dybde, farge, kanaler (størrelse, type og utforming) og føringsveier for ledninger skal harmonere. Dette må beregnes fra støping av fundamentet.
32. Ledninger skal monteres skjermet og beskyttet. De skal ikke legges på en måte som gjør dem lett utsatt for skade ved normal bruk av området. Under verandaen skal ledningene føres vinkelrett under bjelkelaget, parallelt med og tett inntil husveggen, og deretter føres opp i mellomrommet mellom bjelkene til utedelen. Rommet under verandaen blir brukt til lagring av utstyr. Ligger ledningene under bjelkene er de utsatt for skader når utstyr tas inn og ut. Legges de nær husveggen og så opp i mellomrommet mellom bjelkene, minimeres risikoen.
33. Alt elektrisk arbeid skal gjennomføres av godkjent installatør.
34. Kondensvann fra innedel ledes til takrennedløp/plen.
35. Eier av varmepumpen er ansvarlig for årlig og nødvendig vedlikehold av utedel og kanal. Skader og skjevheter skal rettes opp.
36. Skulle feil som er sjenerende for omgivelsene oppstå, må maskinen holdes avskrudd til feilen er rettet. Er feilen av en slik art at den ikke gjør seg gjeldende ved lav viftehastighet kan maskinen kjøres på lav hastighet frem til utbedring er utført.
37. Styret eller naboer kan kreve at en varmepumpe skrues av eller at hastigheten senkes, hvis den er til sjenanse på grunn av feil.
38. Omgivelsene må akseptere at det kommer lyd fra utedelen. Hensikten med plasseringen er at verandaen ikke er i bruk når behovet for varmepumpe er størst på kalde dager. Høy viftehastighet ved bruk av air-conditioning kan sjenere naboer. Vær hensynsfull og hold hastigheten lav hvis høy viftehastighet sjenerer når naboen bruker verandaen.



39. Gjensidig forståelse for varmepumpens nytte og dens potensiale til å forstyrre omgivelsene med støy forventes fra eiere og naboer. Hensynsfull adferd og kompromissvilje må forventes mellom voksne mennesker.
40. Hvis varmepumpen fjernes, er beboer ansvarlig for å utbedre inngrep på bygningen.
41. Hvis boenheten selges, må kjøper gjøres kjent med avtalen med sameiet.
42. Hele installasjonen skal godkjennes før installasjonen anses fullført.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 323 Selskapsnavn: KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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