



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 387 486
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Fredvang
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 20.05.2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 917387486

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		1 282 644	1 634 480
Sum inntekter		1 282 644	1 634 480
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	95 844
Annen driftskostnad		1 168 721	1 295 966
Sum kostnader		1 281 680	1 391 810
Driftsresultat		964	242 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 149	11 614
Sum finansinntekter		9 149	11 614
Annen finanskostnad			16 393
Sum finanskostnader		0	16 393
Netto finans		9 149	-4 779
Resultat før skattekostnad		10 113	237 891
Årsresultat		10 113	237 891
Totalresultat		10 113	237 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 113	237 891
Sum overføringer og disponeringer		10 113	237 891



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		26 000	26 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 000	26 000
Sum anleggsmidler		26 000	26 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 458	
Andre fordringer		11 745	12 960
Sum fordringer		20 203	12 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 617	499 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 617	499 317
Sum omløpsmidler		530 820	512 277
SUM EIENDELER		556 820	538 277

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			
Annen egenkapital		242 479	232 366
Sum opptjent egenkapital		242 479	232 366
Sum egenkapital		242 479	232 366
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		91 265	37 179
Annen kortsiktig gjeld		223 077	268 732
Sum kortsiktig gjeld		314 342	305 911
Sum gjeld		314 342	305 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		556 820	538 277



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542808

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 387 486
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Fredvang
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 20.05.2025

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 917 387 486
FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 282 644	1 634 480
Sum inntekter		1 282 644	1 634 480
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	95 844
Annen driftskostnad		1 168 721	1 295 966
Sum kostnader		1 281 680	1 391 810
Driftsresultat		964	242 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 149	11 614
Sum finansinntekter		9 149	11 614
Annen finanskostnad			16 393
Sum finanskostnader		0	16 393
Netto finans		9 149	-4 779
Resultat før skattekostnad		10 113	237 891
Årsresultat		10 113	237 891
Totalresultat		10 113	237 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 113	237 891
Sum overføringer og disponeringer		10 113	237 891



Organisasjonsnr: 917 387 486
FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		26 000	26 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 000	26 000
Sum anleggsmidler		26 000	26 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 458	
Andre fordringer		11 745	12 960
Sum fordringer		20 203	12 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 617	499 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 617	499 317
Sum omløpsmidler		530 820	512 277
SUM EIENDELER		556 820	538 277
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	242 479	232 366
Sum opptjent egenkapital	242 479	232 366
Sum egenkapital	242 479	232 366
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	91 265	37 179
Annen kortsiktig gjeld	223 077	268 732
Sum kortsiktig gjeld	314 342	305 911
Sum gjeld	314 342	305 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	556 820	538 277



Organisasjonsnr: 917 387 486
FJELDSETLIA PARK 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4230

FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i FJELDSETLIA PARK 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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Storgata 15, Elverum. Cafe Fryd og Gammen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensregler og vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FJELDSETLIA PARK 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

Erlend Mogstad Hoel 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 Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4230 Fjeldsetlia Park Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Endring av husordensregler og vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått og oppdatert husordensreglene og vedtektene for å forbedre innhold, struktur, språk, og for å sikre et godt og forutsigbart bomiljø.

Styrets innstilling
Styret foreslår at endringen av husordensreglene og vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak
Endringen av husordensreglene og vedtektene vedtas.



Vedlegg

3. Husordensregler, Fjeldsetlia Park Boligsameie. Revidert 20.05.2025.pdf

4. Vedtekter, Fjeldsetlia Park Boligsameie. Revidert 20.05.2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling

Under styrets mandat ligger et stort ansvar for drift, regnskap og budsjett i samarbeid med OBOS.

Styrets honorar skal representere en nøktern anerkjennelse av styrets arbeid. Styrehonoraret for styreåret 2024/2025 foreslås satt til 100 000 kroner, det samme som foregående år. Styrehonoraret er vurdert opp mot OBOS sin oversikt over gjennomsnittlig styrehonorar i forhold til antall boenheter i sameiet. Summen fordeles på styrets medlemmer etter grad av aktivitet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Mogstad Hoel

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Hoff Johnstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Dahlberg
- Mette Pedersen Mikkelsen



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Kathrine Bakken
- Mette Pedersen Mikkelsen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære årsmøte avholdt 3 fysiske møter, i tillegg til flere digitale møter og uformelle møter for å drøfte og behandle saker som angår den daglige driften av sameiet. Aktuelle temaer på styremøtene har blant annet vært budsjett/regnskap, vedlikehold, avtaler med avtalepartnere, brannsikkerhet, parkering, forsikringssaker og endring av husordensregler/vedtekter. Styret har ikke mottatt møtehonorer, det har ikke vært utgifter knyttet til møtelokaler eller bevertning, og det har blitt benyttet private mobiltelefoner. Styret har selv bekostet reiseutgifter ved møter med forretningsfører i Hamar.

- Styret har revidert både vedtektene og husordensreglene.
- I løpet av 2024 har styret håndtert en forsikringssak knyttet til skade på garasje og grøntområde/plen etter en bilpåkørsel.
- Styret har inngått leieavtale med Elverum Kommunale Industribygg AS om bruk av areal til parkering, snødeponi og avfallsmolok.
- Styret har løpende fulgt opp vedlikeholdssaker, enten ved egeninnsats eller ved innkjøp av tjenester. I styreåret 2024/2025 har dette blant annet inkludert reparasjon av synkehull i asfalten og arbeid med robotgressklipper.
- Styret har utført forefallende arbeid og besvart en rekke henvendelser fra beboere, blant annet om naboklager, bekymringsmeldinger, nøkler og låser, heisstans, ventilasjonsanlegg og ladestasjoner for elbil.
- Heisene er oppgradert til 4G, og det pågår arbeid med å oppgradere både brannvarslingsanlegget til 4G og til ESPA-grensesnitt.
- Arbeid med carport over HC-parkering er pågående, men ble ikke gjennomført i styreåret 2024/2025, da søknadsprosessen var mer omfattende enn først antatt, grunnet nærhet til gangfelt og bygningsmasse.

Styrehonorer

Under styrets mandat ligger et stort ansvar for drift, regnskap og budsjett i samarbeid med OBOS. Styrets honorar skal representere en nøktern anerkjennelse av styrets arbeid. Styrehonoraret for styreåret 2024/2025 er satt til 100 000 kroner, det samme som foregående år. Styrehonoraret er vurdert opp mot OBOS sin oversikt over gjennomsnittlig styrehonorar i forhold til antall boenheter i sameiet. Summen fordeles på styrets medlemmer etter grad av aktivitet.

Styret takker for tilbakemeldinger, vanning og stell av fellesskapets blomster og urtekasser, snømåking og strøing.

Oppfordring til enkelte seksjonseiere:

- Vi minner om seksjonseieres vedlikeholdsplikt. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å følge opp vedlikehold av blant annet ventilasjonsanlegg, vinduer og ytterdør. Årlig service av ventilasjonsanlegg er allerede finansiert i felleskostnadene, mens ytterligere vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles, vil seksjonseier kunne måtte erstatte tapet dette påfører andre seksjonseiere.
- Som hovedregel skal all parkering kun skje på anviste plasser. Seksjonseiere og deres leietakere bes om å overholde parkeringsreglene, samt følge opp at gjester overholder dem.
- Seksjonseier er ansvarlig for å skriftlig informere styret om alle overdragelser og leieforhold. Vi minner om at seksjonseier er fullt ansvarlig overfor sameiet for leietakers handlinger, unnlatelser eller øvrige forhold som påvirker sameiet. Seksjonseier er fullt ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.



Plan for 2025-2026:

- Følge opp tiltak for å utbedre og forhindre videre skade på sameiets eiendom som følge av parkering utenfor anviste plasser.
- Fortsette arbeid med oppgradering av brannvarslingsanlegg.
- Fortsette arbeid med carport over HC-parkering.
- Videre arbeid med utarbeidelse av flere gjesteparkeringsplasser.



FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 387 486, KUNDENR. 4230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 275 120	1 234 560	1 275 000	1 323 000
Ladeinntekter EL-bil		7 338	8 781	0	0
Andre inntekter	3	186	391 138	553 104	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 282 644	1 634 480	1 828 104	1 323 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 959	-11 844	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-99 000	-84 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 005	-8 585	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 165	-115 065	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-16 010	-40 115	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-371 876	-166 661	-235 500	-273 000
Forsikringer		-90 673	-83 930	-95 000	-109 000
Energi/fyring		-66 960	-462 315	-638 104	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 416	-263 017	-280 000	-304 000
Andre driftskostnader	9	-206 616	-156 279	-167 000	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 281 680	-1 391 810	-1 644 104	-1 277 000
DRIFTSRESULTAT		964	242 670	184 000	46 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 149	11 614	0	0
Finanskostnader		0	-16 393	-14 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 149	-4 779	-14 000	0
ÅRSRESULTAT		10 113	237 891	170 000	46 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 113	232 366		
Reduksjon udekket tap		0	5 525		



FJELDSETLIA PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 387 486, KUNDENR. 4230

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	11	26 000	26 000
SUM ANLEGGSMIDLER		26 000	26 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 458	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 745	12 960
Driftskonto OBOS-banken		336 459	72 953
Sparekonto OBOS-banken		174 158	426 364
SUM OMLØPSMIDLER		530 820	512 277
SUM EIENDELER		556 820	538 277
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		242 479	232 366
SUM EGENKAPITAL		242 479	232 366
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 248	30 294
Leverandørgjeld		91 265	37 179
Energiavregning	12	198 409	0
Annen kortsiktig gjeld	13	8 420	238 438
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 342	305 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		556 820	538 277
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Elverum, 30.04.2025
Styret i Fjeldsetlia Park Boligsameie

Erlend Mogstad Hoel

Birgitte Wergeland Hellandsjø

Håvard Hoff Johnstad

**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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet . Fra og med i år blir dette kun ført i balanse.

Som følger av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet, blir kostnadsført påfølgende år.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 053 840
Lån	99 840
Serviceavtale Energima	62 400
Garasjeleie	59 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 275 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse - øredifferanse	8
Opprydding kundereskontro	178
SUM ANDRE INNETEKTER	186

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 959

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 99 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 005.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 010
SUM KONSULENTHONORAR	-16 010

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 551
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 923
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 829
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 375
Kostnader dugnader	-1 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 876

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 806
Annet driftsmateriale	-690
Lyspærer og sikringer	-2 381
Vaktmestertjenester	-45 533
Renhold ved firmaer	-76 538
Snørydding	-48 433
Gressklipping	-9 148
Andre fremmede tjenester	-11 649
Bank- og kortgebyr	-3 189
Velferdskostnader	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 616



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 032
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	117
SUM FINANSINNTEKTER	9 149

NOTE: 11

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 52, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 26 000,- Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500,-

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode 01.01.2024-31.12.2024	-553 104
SUM INNTEKTER	-553 104

KOSTNADER

Fjernvarme periode 01.01.2024-31.12.2024	354 695
SUM KOSTNADER	354 695

SUM ENERGIAVREGNING	-198 409
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-8 420
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 420



Resultatanalyse 2024 Fjeldsetlia Park Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 275 120	1 275 000	-120	0 %
Ladeinntekter EL-bil	7 338	0	-7 338	100 %
Andre inntekter	186	553 104	552 918	100 %
Sum driftsinntekter	1 282 644	1 828 104	545 460	30 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-13 959	-12 000	1 959	-16 %
Styrehonorar	-99 000	-70 000	29 000	-41 %
Revisjonshonorar	-9 005	-9 500	-495	5 %
Forretningsførerhonorar	-121 165	-122 000	-835	1 %
Konsulenthonorar	-16 010	-15 000	1 010	-7 %
Drift og vedlikehold	-371 876	-235 500	136 376	-58 %
Forsikringer	-90 673	-95 000	-4 327	5 %
Energi/fyring	-66 960	-638 104	-571 144	90 %
TV-anlegg/bredbånd	-286 416	-280 000	6 416	-2 %
Andre driftskostnader	-206 616	-167 000	39 616	-24 %
Sum driftskostnader	-1 281 680	-1 644 104	-362 424	22 %
Driftsresultat	964	184 000	183 036	99 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 149	0	-9 149	100 %
Finanskostnader	0	-14 000	-14 000	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	9 149	-14 000	-23 149	165 %
Årsresultat	10 113	170 000	159 887	94 %



Til årsmøtet i Fjeldsetlia Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 28 4230 Fjeldsetlia Park Boligsameie Revisjonsberetning.pdf



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 5. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



HUSORDENSREGLER (revidert 20. mai 2025)

for

Fjeldsetlia Park Boligsameie

(org. nr. 917 387 486)

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn det man gjør til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen eller fellesområdene. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av eiers forpliktelser overfor sameiet. Eiernes forpliktelser følger av sameielloven og sameiets vedtekter. Vesentlige brudd regnes blant annet som utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene, slik at andre ikke sjeneres. Trampoline e.l. på markterrasse tillates ikke.

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner må ikke benyttes i denne tiden.

Vær spesielt oppmerksom på at musikk og høylytt tale på balkongene og svalganger kan forstyrre andre beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Det oppfordres til å begrense støyende arbeid til hverdager. Ved offentlige fri- og høytidsdager skal det være ro. Skal det arrangeres fester eller andre selskapelige sammenkomster i boligen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Lufting og tørking av tøy på balkong skal gjøres under brystningshøyde av rekkverk. Risting av tøy, matter og tepper, o.l. utenfor balkongrekkverk eller vinduer tillates ikke av hensyn til naboer.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det skal kun benyttes griller og varmekilder som drives av gass eller elektrisitet. Brennbare væsker må ikke benyttes. Gassbeholdere skal lagres på balkong eller i utebod, de må ikke lagres innendørs eller i garasje grunnet eksplosjons- og brannfare.

Side 1 av 4

Vedlegg 3

Husordensregler, Fjeldsetlia Park Boligsameie. Revidert 20.05.2025.pdf



Det er ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr fra balkong/markterrasser.

§ 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser ved felles garasjeanlegg. Alle husstander har enten én utendørs bilparkeringsplass eller én garasje. Det er også oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Tomgangskjøring er forbudt. Med hensyn til beboere i 1. etasje, ber vi om at de som har utendørs parkeringsplasser parkerer med fronten inn.

Lading av elbil i garasje er kun tillatt med godkjent elbillader som er tilknyttet sameiets drifts- og betalingsløsning. Lading direkte i stikkontakt er ikke tillatt på grunn av stor brannfare. Ved gjentatte overtredelser kan dette medføre tap av bruksrett til garasjen.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse 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 fellesområder.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg, m.v.
5. Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager om at et dyrehold sjenerer naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe (for eksempel ved allergiske reaksjoner eller ved å skape redsel eller angst), kan styret kreve at dyret fjernes, dersom en minnelig løsning med klageren ikke kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, om klagen er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Paraboler eller andre antenner som er skjemmende eller skadelige for bygningene, tillates ikke.

§ 7 Utvendige persiener/markiser

Fasaden på Fjeldsetlia Park skal se lik ut, så bestilling av utvendige persiener eller markiser, må avklares på forhånd fra en felles leverandør. Styret skal godkjenne alle fasadeendringer i sameiet.

§ 8 Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Bioavfall, papir/papp, glass/metall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Plastavfall plasseres inntil garasjeveggen på sørenden av det sørligste garasjeanlegget.



Avfall som ikke omfattes av de ovennevnte kategoriene, må seksjonseier selv ta med til gjenvinningsstasjon.

Følgende skal ikke kastes i avfallsbeholdere: Varm aske, brennende gjenstander (for eksempel sigarettstumper), oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Avfallsbeholderne er kun beregnet for husholdningsavfall. Ved store mengder avfall, for eksempel ved flytting eller oppussing, skal ikke sameiets avfallsbeholdere benyttes. Seksjonseier plikter å frakte slikt avfall til gjenvinningsstasjon, og det er ikke tillatt å legge avfall ved siden av avfallsbeholderne.

Alle har et felles ansvar for å holde Fjeldsetlia Park ryddig og innbydende.

§ 9 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr skal lagres i egen bolig, utendørs bod eller garasje. Sameiet har egne utendørs sykkelstativer som kan benyttes til sykkelparkering. Felles trappeoppganger og svalganger skal ikke brukes til lagring av slike gjenstander. Unødvendig bruk av felles trappeoppganger eller svalganger som lagringsplass er ikke tillatt. Det skal til enhver tid være fri passasje i trappeoppganger og svalganger, da dette er rømningsvei ved eventuell brann.

Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgang og fellesareal. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende. Det kan medføre risiko for tyveri, skade på eiendom eller utrygghet for øvrige beboere.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene.

§ 10 Brannsikkerhet

Ved brannalarm skal alle beboere straks evakuere og samles på anvist samlingsplass. Enhver beboer plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks og bruksanvisning for alarmsystemet. Branninstruksen og bruksanvisning er tilgjengelig rett innenfor hovedinngangen i begge blokkene. Den finnes også på Vibbo. Det er viktig at alle beboere leser og gjør seg kjent med instruksen.

Ved uaktsom eller forsettlig utløsning av falsk brannalarm som medfører utrykning fra brannvesenet, må ansvarlig beboer dekke kostnadene for utrykningen.

Det er ikke tillatt å dekke til, koble fra eller på annen måte skade branddetektorer eller brannvarslingsanlegget. Beboer som forårsaker skade eller feil på anlegget, er økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer og eventuelle følgekostnader.

Brannfarlige væsker eller gjenstander må ikke oppbevares innendørs, i garasje eller i fellesarealer. Gassbeholdere skal kun oppbevares på balkong eller i utebod, ikke innendørs.

Alle beboere plikter å bidra til brannsikkerheten i sameiet.

§ 11 Vaktmestertjenester og heisservice

Vaktmestertjenester kan kun rekvireres av styrets medlemmer, dette gjelder også heisservice.



§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring må sendes styret innen fristen som er fastsatt for innsending av saker til sameiermøtet. Forslag som ikke er nevnt i innkallingen, kan ikke behandles.

Husordensreglene ble vedtatt på styremøte 11. mai 2017. Husordensreglene ble sist revidert på årsmøtene den 10. april 2018 og 20. mai 2025.



VEDTEKTER (revidert 20. mai 2025)

for

Fjeldsetlia Park Boligsameie

(org. nr. 917 387 486)

§ 1 Navn

1-1 Sameiets navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fjeldsetlia Park Boligsameie.

Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 31 bnr 22 i Elverum Kommune. Hver boligseksjon har bruksrett til sportsbod og parkeringsplass/garasje. Leiligheter på 43 m² har parkering på oppmerket asfaltert plass. Boligsameiet har heis.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon), samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Sportsbod og parkeringsplass/garasje eies av sameiet, og seksjonseier har eksklusiv bruksrett.

Seksjonseier er fullt ansvarlig overfor sameiet for leietakers handlinger, unnlatelser eller øvrige forhold som påvirker sameiet. Seksjonseier er fullt ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Det samme gjelder dersom et erverv av en boligseksjon, eller av aksjer eller andeler i et selskap, medfører at flere enn to boligseksjoner eies av personer med slik tilknytning til hverandre, som omtalt i eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte belastes et eierskiftgebyr.



§ 3 Bruk av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til de formål de er beregnet for, eller som de vanligvis benyttes til, samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene for øvrig.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Garasje plass eller parkeringsplass knyttet til den enkelte seksjon kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. Det er derfor ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at man har flyttet ut og ikke lenger er sameier. Styret kan frata bruksretten til parkeringsplass eller garasje dersom bruken strider mot sameiets vedtekter, eller dersom bruken av parkeringsplassen/garasjen medfører ulemper eller forstyrrelser for øvrige sameiere.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, aircondition, varmepumpe, markiser eller lignende installasjoner uten at det foreligger skriftlig godkjenning fra styret.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet fastsetter ordensregler. Sameiere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider, m.m.

Utskifting av dører og vinduer, montering av markiser eller parabol, endring av fasadekledning, utvendige farger eller lignende, krever forutgående vedtak i sameiermøtet og/eller styret.

§ 4 Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte sameier skal holde boligen, samt tilhørende rom og arealer, i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameieren har vedlikeholdsplikt for blant annet boligens dører og vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilhørende utstyr, varmekabler, inventar, utstyr som toalett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes på en måte som forhindrer lekkasjer.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av blant annet innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr, herunder vannklosett og vasker, samt apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal i tillegg sørge for rengjøring av eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å gi beskjed til styret.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.



4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, med mindre vedlikeholdsplikten etter lov eller vedtekter ligger til den enkelte sameier. Sameiet eier egne VA-ledninger som også går over tilstøtende eiendom. Disse må som øvrige fellesanlegg driftes og vedlikeholdes av sameiet.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, men ikke rengjøring.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, samt utskifting av ytterdører til boligen. Videre omfatter plikten reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Varmekabler omfattes ikke.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne delvis etter sameiebrøken og delvis etter antall seksjoner med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også omfatte avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom dette er vedtatt av sameiermøtet.
- (3) Kostnader knyttet til vedlikehold av garasjer fordeles mellom de enhetene som har garasje.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet anses som mislighold. Mislighold omfatter blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av enheten, samt brudd på ordensreglene.



6-2 Pålegg om salg

Dersom en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig og informere om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som erverves i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, to styremedlemmer og én eller to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.



- (2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være tydelig angitt. Dersom et forslag som etter lov eller vedtekter krever vedtak med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet av forslaget være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det i henhold til vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) På sameiermøtet har hver boligseksjon én stemme. Totalt er det 52 stemmer i sameiet.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

- (1) Med unntak av de saker som er nevnt i punkt 8-4 i vedtektene, kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeligket kan avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 sameierne 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,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd, annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene
- (5) 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 sameiere.

§ 9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan delta i avstemning på sameiermøtet, verken selv, ved fullmektig eller som fullmektig, når det gjelder avtaler med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Dette gjelder også ved avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

§ 11 Vedtektenes fastsettelse og revisjon

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 14. juni 2016. Vedtektene ble sist revidert på årsmøtene den 11. mars 2020 og 20. mai 2025.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 4230 Selskapsnavn: FJELDSETLIA PARK 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.