



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 213 403
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kjetil Klavestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		377 580	373 292
Sum inntekter		377 580	373 292
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		349 087	374 746
Sum kostnader		371 907	397 566
Driftsresultat		5 673	-24 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		313	12 073
Sum finansinntekter		313	12 073
Netto finans		313	12 073
Ordinært resultat før skattekostnad		5 986	-12 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 986	-12 201
Årsresultat		5 986	-12 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 986	-12 201
Sum overføringer og disponeringer		5 986	-12 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 576	119
Andre fordringer		109 487	102 454
Sum fordringer		112 063	102 573
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 302	242 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 302	242 272
Sum omløpsmidler		243 366	344 846
SUM EIENDELER		243 366	344 846
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		134 152	128 166
Sum opptjent egenkapital		134 152	128 166
Sum egenkapital		134 152	128 166
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 648	161 555
Annen kortsiktig gjeld		2 566	55 125
Sum kortsiktig gjeld		109 214	216 680
Sum gjeld		109 214	216 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 366	344 846



RESULTAT

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	377 580	372 798	387 241	372 041
Andre inntekter	0	494	0	0
Sum inntekter	377 580	373 292	387 241	372 041
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	2 820	2 820	2 115	2 820
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar	26 252	25 000	26 250	27 000
Konsulenttjenester	2 388	1 425	0	0
Drift og vedlikehold	55 031	86 098	50 000	55 000
Forsikringer	88 324	85 337	90 000	90 000
Kommunale avgifter	113 621	104 309	110 000	120 000
Energi/fyring	2 542	2 545	4 000	4 000
Kabel-TV og bredbånd	50 422	54 815	57 600	42 400
Andre driftskostnader	10 507	15 217	2 000	2 000
Sum kostnader	371 907	397 566	361 965	363 220
Driftsresultat	5 673	-24 274	25 276	8 821
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	313	12 073	500	200
Sum finansposter	313	12 073	500	200
Årets resultat	5 986	-12 201	25 776	9 021
Overført til/fra egenkapital	5 986	-12 201	0	0
Sum disponering	5 986	-12 201	0	0

5028 Sameiet Frydenlundsgate 19



BALANSE

	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	2 576	119
Forskuddsbetalte kostnader	109 487	102 454
Bank	131 302	242 272
Sum omløpsmidler	243 366	344 846
SUM EIENDELER	243 366	344 846
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	134 152	128 166
Sum egenkapital	134 152	128 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	2 566	0
Leverandørgjeld	106 648	161 555
Annen kortsiktig gjeld	0	55 125
Sum kortsiktig gjeld	109 214	216 680
Sum gjeld	109 214	216 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	243 366	344 846

Lillestrøm 31.12.19
Sameiet Frydenlundsgate 19

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Klavestad
Styreleder

Anders Evensen
Styremedlem

Sarah Greer Middelthoen Moe
Styremedlem

5028 Sameiet Frydenlundsgate 19



INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Sameiermøte i Sameiet Frydenlundsgate 19 avholdes i bakgården/ portrommet onsdag 17. juni 2020 kl 19.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2019**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2019**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 7. UTSKIFTNING/ VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER I SAMEIET**

Oslo, 05.05.2020

I styret for Sameiet Frydenlundsgate 19

Kjetil Klavestad
Anders Evensen
Sara M. Moe

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på sameiermøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på sameiermøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 17 JUNI 2020.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2019

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2019

A) Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

B) Disponering av årets overskudd
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer (ingen konkrete forslag foreligger)

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag fra sameierne om saker som ønskes behandlet i årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Styreleder Kjetil Klavestad ble i årsmøtet 2019 valgt til styreleder for 2 år frem til 2021 – ikke på valg i år.

B) Styremedlem Anders Evensen ble i årsmøtet 2019 valgt til styremedlem for 2 år frem til 2021 – ikke på valg i år.

C) Gjenvalg av styremedlem: Sara M. Moe ble i årsmøtet 2019 valgt til styremedlem for 1 år frem til 2020. Sara har sagt seg villig til å stille til valg for en ny 2 årsperiode.

D) Valg av varamedlem: Beate C Holm gjenvelges som varamedlem for 1 år.

E) Valg av revisor. Iht. vedtektenes pkt 15 skal Sameiet ha en revisor som velges av Sameiermøtet, men som ikke behøver å være registrert eller statsautorisert revisor.

F) Valg av valgkomité for 1 år: ingen kandidater foreligger. Styret innstiller på at det ikke velges noen valgkomité.

7. UTSKIFTNING/ VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER I SAMEIET

Det vises til utsendt notat fra styret til sameierne. Styret ønsker at årsmøtet diskuterer de problemstillinger som er reist i notatet som grunnlag for videre



arbeid med saken. Styret er deretter innstilt på å komme tilbake i et nytt sameiermøte senere med et konkret forslag til vedtak.

Notatet vedlegges innkallingen.



Sameiet Frydenlundsgate 19

STYRETS ÅRSBERETNING 2019

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden etter siste årsmøte bestått av:

Styreleder: Kjetil Klavestad (valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem: Anders Evensen (valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem: Sara M. Moe (valgt for 1 år i 2019)
Varamedlem: Beate C. Holm (valgt for 1 år i 2019)
Revisor: Ingen revisor valgt i 2019. (Iht Lov om eierseksjoner §45 er ikke sameier med færre enn 21 boligseksjoner pålagt å ha statsautorisert eller registrert revisor, men i sameier med mer enn 8 seksjoner kan regnskapet om ønsket revideres av en person valgt av sameiermøtet.)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Frydenlundsgate 19 ble stiftet 30.06.1992 og har organisasjonsnummer 988213403

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF. EHF-adressen er borettslaget organisasjonsnummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 988213403@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Sameiet Frydenlundsgate 19, 988213403
Postboks 2719
8439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 12 boligseksjoner med adresse Frydenlundgata 19A (4 seksjoner) og Frydenlundgata 19B (8 seksjoner)

Eiendommen har gnr 217 bnr 145 i Oslo kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



C Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet har utarbeidet HMS plan vedtatt i sameiermøte 14. april 2016. Det ble i 2016 gjennomført en EL-kontroll av alle elektriske anlegg i fellesarealene i Sameiet, utført og rapportert av Fagerborg Installasjon AS. Et trådbasert, adresserbart og heldekkende brannvarslingsanlegg for gårdens samtlige leiligheter og fellesarealer med varslingstavle(r) i byggets første etasje ble installert i 2018. Styret arbeider med et utskiftningsprosjekt for alle leilighetsdører mot oppgangene med sikte på å møte brann- og redningsetatens krav til branntoleranse og røykthetthet.

E Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

U

4. STYRETS ARBEID.

Det er siden forrige årsmøte i 2019 avholdt 3 styremøter og behandlet rutinesaker løpende. Det har utover dette vært hyppig løpende kommunikasjon mellom styremedlemmene. Følgende saker kan nevnes:

- Det ligger flere uløste vedlikeholdsoppgaver for sameiet i årene fremover, dette vil bli diskutert nærmere i Sameiermøtet i 2020. Det vises i den forbindelse til eget notat som redegjør for styrets arbeid med å forberede utskiftning av dører fra leilighetene ut i oppgangene. Et konkret forslag til utskiftning var planlagt å legges til vedtak i årsmøtet, men ble besluttet utsatt da Corona tiltakene ble innført i mars 2020.
- Styret har med virkning fra 1.1.20 inngått en ny og rimeligere TV og bredbåndsavtale med Get i samsvar med såkalt Bori pakke 2 som er et rammetilbud innhentet av forretningsfører Bori. Fra en årskostnad fakturert til sameiet på kr 50.422 i 2019 er denne kostnaden med ny avtale i 2020 budsjettet til kr 42.400.
- Styret har gått til anskaffelse av en elektrisk luftavfukter som har vært nyttet gjennom vinteren for å redusere luftfuktigheten i kjelleretasjen.
- Dugnad ble avholdt 7. mai 2019, der gulvet i portrommet ble oljet og nye planter i bakgården plantet. Deler av ny plen i bakgården ble gravd opp og delvis sådd på nytt. Til dugnad møtte 6 sameiere. Styret vil som vanlig takke sameier Lillian Løvaas som bidro med å rake løv i forkant av dugnaden.
- Sameiet har god økonomi og er uten fellesgjeld etter at den ble nedbetalt i 2016. Arbeidskapitalen (sum omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) pr 31.12.19 var på kr 134.152 som er innenfor Boris anbefalte margin.
- Det er solgt 1 seksjon i B oppgangen i Sameiet siden forrige Sameiermøte i april 2019.

Styret er ikke involvert i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



5. REGNSKAPET FOR 2019

Regnskapet for 2019 viser et driftsresultat på kr 5.673 og et årsresultat på kr 5.986. Det er noe avvik mellom faktisk og budsjettert resultat for 2019 som skyldes en kombinasjon av flere forhold, herunder for høyt budsjetterte inntekter fra fakturering av bredbåndskostnader samt noe høyere drifts- og vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2019 kr 134.152.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikehold. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak. Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2019 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2019 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2020

Felleskostnader

Fjorårets innbetaling av felleskostnader er videreført i 2020. Husleien er ikke økt i 2019, og det er heller ikke budsjettert med husleieøkning i 2020.

Vedlikehold/ oppgraderinger

Sameiet har uløste vedlikeholdsoppgaver som vil bli diskutert i årsmøtet.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Kostnaden er i 2020 budsjettert satt til kr 90.000 mot kr 88.324 i faktisk kost i 2019.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på ca 5% i forhold til påløpte avgifter i 2019.

Styrehonorar

Styrehonorar er budsjettert med kr 20.000 til styret samlet tilsvarende vedtak på årsmøtet i 2019.




Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Oslo, 05.05.2020


Anders Evensen
styremedlem


Kjetil Klavestad
styreleder


Sara G.M. Moe
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	377 580	372 798	387 241	372 041
Andre inntekter	2	0	494	0	0
Sum inntekter		377 580	373 292	387 241	372 041
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	2 820	2 820	2 115	2 820
Styrehonorar	4	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		26 252	25 000	26 250	27 000
Konsulent tjenester	5	2 388	1 425	0	0
Drift og vedlikehold	6	55 031	86 098	50 000	55 000
Forsikringer		88 324	85 337	90 000	90 000
Kommunale avgifter		113 621	104 309	110 000	120 000
Energi/fyring	7	2 542	2 545	4 000	4 000
Kabel-TV og bredbånd	8	50 422	54 815	57 600	42 400
Andre driftskostnader	9	10 507	15 217	2 000	2 000
Sum kostnader		371 907	397 566	361 965	363 220
Driftsresultat		5 673	-24 274	25 276	8 821
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		313	12 073	500	200
Sum finansposter		313	12 073	500	200
Årets resultat		5 986	-12 201	25 776	9 021
Overført til/fra egenkapital	10	5 986	-12 201	0	0
Sum disponering		5 986	-12 201	0	0

5028 Sameiet Frydenlundsgate 19



BALANSE


	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 576	119
Forskuddsbetalte kostnader		109 487	102 454
Bank		131 302	242 272
Sum omløpsmidler		243 366	344 846
SUM EIENDELER			
		243 366	344 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital	10	134 152	128 166
Sum egenkapital		134 152	128 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		2 566	0
Leverandørgjeld		106 648	161 555
Annen kortsiktig gjeld		0	55 125
Sum kortsiktig gjeld		109 214	216 680
Sum gjeld		109 214	216 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		243 366	344 846


Lillestrøm 31.12.19

Sameiet Frydenlundsgate 19

Sted: Oslo, dato: 05.05.2020


Kjetil Klavestad
Styreleder


Anders Evensen
Styremedlem


Sarah Greer Middelthon Moe
Styremedlem

5028 Sameiet Frydenlundsgate 19



NOTER

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2019	2018
Sum opptjent egenkapital 01.01	128 166	140 367
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 986	-12 201
Sum opptjent egenkapital 31.12	134 152	128 166
Annen egenkapital 31.12	134 152	128 166
Sum egenkapital 31.12	134 152	128 166

Note 11 - Arbeidskapital

	2019	2018
A. Arbeidskapital 01.01	128 166	140 367
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	5 986	-12 201
B. Årets endringer arbeidskapital	5 986	-12 201
C. Arbeidskapital 31.12	134 152	128 166
Omløpsmidler	243 366	344 846
- Kortsiktig gjeld	109 214	216 680
= Arbeidskapital 31.12	134 152	128 166

5028 Sameiet Frydenlundsgate 19



NOTAT

Til: Sameierne i Sameiet Frydenlundsgate 19

Fra: Styret

Dato: 26.04.2020

UTSKIFTNING/ VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER I SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

1. Bakgrunn

Styret har gjennom høsten og vinteren arbeidet for å fremlegge for årsmøtet i 2020 et forslag om utskiftning av samtlige dører fra leilighetene ut i oppgangene i gården vår. I den forbindelse er det innhentet priser og gjort diverse vurderinger rundt hvordan dette kan gjennomføres. Styrets vurdering er at leilighetsdørene er det fornuftige første steg i en rekke av forestående vedlikeholds- eller oppgraderingsoppgaver.

Vinduene mot gaten og bakgården er med få unntak også fra byggeåret, mange av disse er også i dårlig forfatning med dårlig isolasjonsevne. Vi ser at enkelte sameiere her har gått til det skritt å foreta utskiftningen selv, hvilket ikke er i samsvar med vedtektene som pålegger Sameiet ansvaret for utskiftning av vinduer. Det er derfor behov for å gå opp hvordan vi som sameie bør planlegge videre tiltak med vinduer.

Med situasjonen som oppsto med Regjeringens tiltak rundt Corona viruset har vi besluttet at en gjennomføring av en dørutskiftning i 2020 ikke lar seg gjennomføre i år. Vi velger i stedet å benytte årsmøtet til å diskutere veien videre og lodde stemningen blant sameierne som grunnlag for videre arbeid. Vi har i denne prosessen også rådført oss med forretningsfører BORI for å sikre at vi velger formelt riktig fremgangsmåte.

2. Branntekniske krav

Styreleder Kjetil Klavestad har i vinter vært i dialog med styreleder i vår nabogård Ullevålsveien 49. Sameiet der har i løpet av de siste 3 årene vært gjennom en omfattende prosess med Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) for å møte en rekke krav pålagt etter at BRE var på brannteknisk inspeksjon i gården helt tilbake i 2016. De er nå i mål og har oppnådd sin branntekniske godkjenning.

Kjetil har i vinter også vært i telefonisk kontakt med BRE, dog uten å oppgi vår identitet og adresse, men fått opplyst at BRE er i gang med en systematisk gjennomgang av alle eldre gårder i bydel St Hanshaugen. De tar kontakt etter tur og kommer på inspeksjon, og regner med å komme gjennom alle i løpet av året 2021.

Uten å vite hvilke tiltak de kommer til å pålegge oss, er her noen punkter vi med stor sannsynlighet kan forvente oss:

- Anbefaling om å engasjere en brannkonsulent som rådgiver – innhente brannteknisk tilstandsvurdering
- Krav om brannklassifiserte dører (B30) inn til leilighetene
- Krav om tetting/brannhemming av dører inn til bodene i trappene, alternativt at de tømmes for all lagring

- Krav om at etasjeskille over kjelleretasjen har minimum brannmotstand på 60 minutter (B60) gjennom tetting av rørgjennomføringer, oppsetting gipsplater i himling mv.
- Innskjerping av internkontrollrutiner og jevnlig kontroll av installert brannvarslingsanlegg

Styrets vurdering er at nye dører inn til leilighetene uansett kommer til å bli pålagt oss når BRE kommer på inspeksjon, og vi vet hvilke krav som vil bli stillet. Derfor er dette et tiltak som det ikke er noen grunn til å vente med, særskilt som vi alle opplever at de gamle dørene er svært dårlig isolerte og er en viktig kilde til kalde leiligheter og høyt energiforbruk om vinteren.

3. Vedtektenes bestemmelser og fordeling av vedlikeholdskostnader

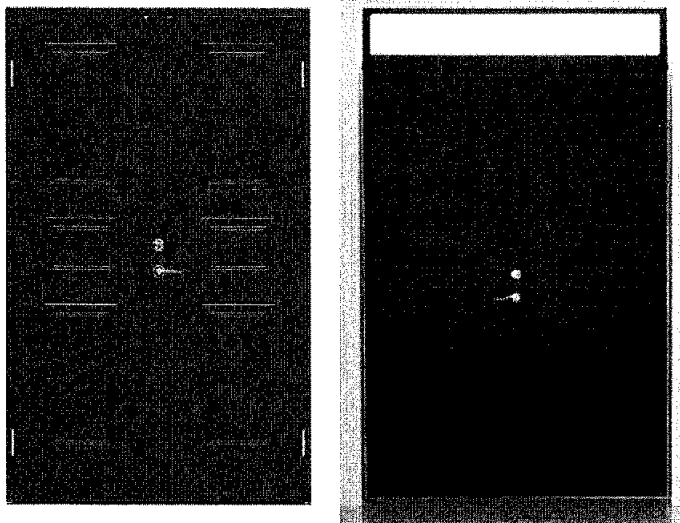
I vedtektenes pkt 3.2 er det klart fastslått at «Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet». I pkt 3.1 er det like tydelig fastslått at innvendig vedlikehold av bruksenheten påligger den enkelte sameier, herunder ruter, innvendige dører og karmner, samt inngangsdør til leilighetene.

De vedlikeholdsoppgaver som tilligger Sameiet har styret ansvaret for å gjennomføre på sameiets regning. Åpenbart vil mer omfattende vedlikeholdsoppgaver som vi snakker om her, kreve særskilt beslutning om finansiering dersom dette ikke lar seg innpasse innenfor vanlig husleiebetaling til Sameiet.

4. To ulike tilnærminger til utskiftning av leilighetsdører

Styret har utfra de priser som er innhentet så langt et bilde av anslåtte kostnader for innkjøp og montering av nye leilighetsdører. Det er to ulike tilnærminger:

1. Spesiallaget dør fra Jømna Bruk som ligger nær opp til de originale: kr 90.000 – 100.000 pr dør ferdig installert og inklusive mva
2. Standard ytterdør fra Swedoor: ADVANCE-LINE dobbel ytterdør inspirert av klassisk arkitektur fra forrige århundre (se bilder under): kr 40.000 – 50.000 pr dør ferdig installert inkl mva, inklusive et horisontalt glassfelt over dørene (i full bredde) som gir lysinnslipp fra oppgangen inn i leilighetene som i dag, men uten å gi innsyn inn i leilighetene.





Styret har ikke samlet seg om noe felles standpunkt til hvilken av disse dørene en vil anbefale overfor sameierne. Standarddøren fra Swedoor kan leveres i en rekke forskjellige farger og passer fint inn med de originale dobbeldørene vi har inne i leilighetene, men vil bety at man går bort fra stilen med de gamle originale dørene fra oppgangene. Det blir derfor et vurderingsspørsmål om prisforskjellen opp til en spesiallaget kopi av eksisterende dører fra Jømna bruk lar seg forsvare. Vi forventer at det vil være ulike synspunkter på dette blant sameierne og er interessert i å få tilbakemeldinger på det i årsmøtet. For å kunne gjennomføre må vi likevel kunne samles om en og samme dørtype for samtlige leiligheter.

5. Alternative finansieringsmåter for utskiftning av leilighetsdører

Styret ser følgende alternative fremgangsmåter for finansiering av nye dører. Styret bør uansett gis fullmakt i et sameiermøte til å gjennomføre et slik prosjekt:

1. Kontantinnskudd (engangsbeløp) fra sameierne

Det kan trolig gjennomføres enten iht sameiebrøken eller gjennom en beregnet enhetskost som hensyntar at det er individuelle variasjoner mellom oppgang A og B. Rådet fra Bori er at dette normalt vil gjøres iht sameiebrøken etter samme fordelingsnøkkel som ligger til grunn for våre ordinære husleiebetalinger.

Denne løsningen forutsetter at den enkelte sameier finansierer dette selv (f eks som et tillegg til eget huslån). Dette vil gi en lavere rente enn ved en felles finansiering i Sameiet og dessuten gi den enkelte sameier mulighet for å nedbetale raskere, eventuelt egenfinansiere med oppsparte midler. Det kan også argumenteres for at en individuell egenbetaling tilsvarende kostnaden på den døren den enkelte sameier faktisk får installert i sin leilighet fremstår som mer rettferdig enn en belastning iht sameiebrøken. Dette argumentet forsterkes av at sameier Sarah Prossers leilighet (seksjon nr 1) ikke har noen dør mot oppgangen som behøver å byttes.

2. Opptak av lån i Sameiet

Felles låneopptak som felleslån, med tillegg i husleien tilsvarende hver enkelt seksjons andel av renter og avdrag (etter sameiebrøken). En illustrasjon av dette er vist i vedlegg 1 med gitte forutsetninger om totalkostnad/ lånebeløp, rentesats og 10 års nedbetaling som annuitetslån. Eksempelet viser konsekvensene på andel fellesgjeld og økning i husleie dersom en forutsetter en samlet investering på kr 600.000 som i sin helhet lånefinansieres i Sameiet. Ettersom sameier Sara Prosser som nevnt ikke har behov for ny dør, vil det fremstå som klart urimelig å belaste henne med andel fellesgjeld og økt husleie ved et nytt felles låneopptak i sameiet. Det er likevel mulig at dette kan løses ved at låneopptaket gjøres med et høyere beløp som om hennes dør også skulle byttes, men i stedet at denne delen av lånet utbetales Sara som kompensasjon for hennes deltagelse i fellesfinansieringen.

3. Kombinasjon av 1 og 2

Det er fullt mulig å tenke seg en kombinasjon av et kontantinnskudd og en felles bankfinansiering i Sameiet. I så fall vil det være naturlig å nytte sameiebrøken i begge elementer. En illustrasjon er vist i vedlegg 2 der en investering på kr 600.000 splittes i et direkte kontantinnskudd på kr 300.000 og et låneopptak i sameiet på kr 300.000. Tabellen viser hvor mye kontantinnskudd, andel fellesgjeld og økning i husleie som ville falle på den enkelte seksjonseier under disse forutsetningene.



Styrets vurdering utfra Eierseksjonslovens bestemmelser er at en slik beslutning om investering og finansiering iht 2 ovenfor bør kunne gjennomføres med vanlig stemmeflertall av de fremmøtte sameiere (inkl eventuelle fullmakter) i et sameiermøte, dersom det er varslet på forhånd. Skulle vi gå for en løsning som i 1 eller 3 over, antas det at det kreves tilslutning fra samtlige seksjoner i sameiet for å kunne iverksette. Dette fordi en da fraviker vedtektenes prinsipp om at utskiftning av dører og vinduer påhviler sameiet.

6. Vinduer

Som nevnt foran har i hvert fall en av seksjonseierne i 2019 på eget initiativ og bekostning foretatt et vindusbytte i leiligheten sin. I henhold til vedtektene er dette også et ansvar for Sameiet. En av mulighetene som styret har diskutert med forretningsfører BORI, er om det kunne være mulig å vedta nye vedtekter som overfører ansvaret for *utskiftning* av inngangsdører og vinduer til den enkelte sameier, men henviser det utvendige *vedlikeholdet* av disse dører og vinduer til Sameiet. Utskiftning til nye dører og vinduer må i så fall likevel godkjennes av styret til enhver tid for å sikre at gårdens estetiske helhet og funksjonalitet ivaretas. I så fall ville man overlate finansieringen til den enkelte mot sikkerhet i egen bolig i stedet for å ta opp et stort og dyrt felleslån i sameiet som jo også har solidaransvar for alle sameierne.

Fra BORI og deres advokatforbindelse har vi fått tilbakemelding på at en slik ordning ville være uvanlig, men i prinsippet mulig. Skal vi imidlertid flytte utskiftningsansvaret fra sameiet (lovbestemt) til seksjonseier, så kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere, ikke bare de fremmøtte i et årsmøte. Dette kravet er ufravikelig.

Vedtektsendringer krever forøvrig 2/3 flertall av de fremmøtte stemmer i et årsmøte der saken er varslet på forhånd.

7. Videre fremdrift

Styret ønsker med dette å gi sameierne en bakgrunn for diskusjon av disse spørsmålene i kommende årsmøte. Basert på tilbakemeldingen vil styret arbeide videre med sikte på å kalle inn til et nytt senere ekstraordinært årsmøte for å beslutte gjennomføring av full utskiftning av dører, eventuelt også nødvendige vedtektsendringer i forhold til utskiftningsansvar for vinduer som beskrevet over.

26.04.2020

For styret - Anders Evensen



VEDLEGG 1

ILLUSTRASJON - LÅNEOPPTAK I SAMEIET

Gård/bruk/festenr.	bolignr	Fordelingsnøkkel	Fordeling prosent	Andel fellesgjeld NOK	Terminbeløp pr mnd NOK
217/145 - seksjon:1	H0101	285	11,87 %	71 220	704
217/145 - seksjon:2	H0102	128	5,33 %	31 987	316
217/145 - seksjon:3	H0103	164	6,83 %	40 983	405
217/145 - seksjon:4	H0201	252	10,50 %	62 974	623
217/145 - seksjon:5	H0202	192	8,00 %	47 980	474
217/145 - seksjon:6	H0203	164	6,83 %	40 983	405
217/145 - seksjon:7	H0301	252	10,50 %	62 974	623
217/145 - seksjon:8	H0302	192	8,00 %	47 980	474
217/145 - seksjon:9	H0303	164	6,83 %	40 983	405
217/145 - seksjon:10	H0401	252	10,50 %	62 974	623
217/145 - seksjon:11	H0402	192	8,00 %	47 980	474
217/145 - seksjon:12	H0403	164	6,83 %	40 983	405
Sum Sameiet		2 401	100,0 %	600 000	5 933

Forutsetninger

Lånebeløp	600 000
Rente p.a.	3,5 %
Nedbetalingstid år	10
Termin pr måned	-5 933

NB: Forutsetninger er estimater for illustrasjonsformål og vil kunne endres



VEDLEGG 2

KOMBINASJON KONTANTINNSKudd OG LÅNEOPPTAK I SAMEIET

Gård/bruk/festenr.	bolignr	Fordelingsnøkkel	Fordeling prosent	Kontantinnskudd	Andel fellesgjeld NOK	Terminbeløp pr mnd NOK
217/145 - seksjon:1	H0101	285	11,87 %	35 610	35 610	352
217/145 - seksjon:2	H0102	128	5,33 %	15 993	15 993	158
217/145 - seksjon:3	H0103	164	6,83 %	20 491	20 491	203
217/145 - seksjon:4	H0201	252	10,50 %	31 487	31 487	311
217/145 - seksjon:5	H0202	192	8,00 %	23 990	23 990	237
217/145 - seksjon:6	H0203	164	6,83 %	20 491	20 491	203
217/145 - seksjon:7	H0301	252	10,50 %	31 487	31 487	311
217/145 - seksjon:8	H0302	192	8,00 %	23 990	23 990	237
217/145 - seksjon:9	H0303	164	6,83 %	20 491	20 491	203
217/145 - seksjon:10	H0401	252	10,50 %	31 487	31 487	311
217/145 - seksjon:11	H0402	192	8,00 %	23 990	23 990	237
217/145 - seksjon:12	H0403	164	6,83 %	20 491	20 491	203
Sum Sameiet		2 401	100,0 %	300 000	300 000	2 967

Forutsetninger

Lånebeløp	300 000
Rente p.a.	3,5 %
Nedbetalingstid år	10
Termin pr måned	-2 967

NB: Forutsetninger er estimater for illustrasjonsformål og vil kunne endres



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FRYDENLUNDGATA 19**

Vedtatt i sameiermøte
den 15.04.2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frydenlundgata 19, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 145 i Oslo kommune. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.



Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning vil normalt bli gitt såfremt husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulybelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.



Boenheter som har varmtvannsbereder med tilhørende installasjoner plassert i fellesområdet i kjelleren har det fulle ansvar for disse. Dette gjelder vedlikehold, nødvendig sikring og eventuelle skader. Boenhetene er også ansvarlig for å ha en forsikring av sine varmtvannsberedere.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Slik avvikende fordeling krever tilslutning fra et flertall av sameierne i Sameiermøte.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.



I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.¹

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.

¹ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.



- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen sameier som møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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.

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.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.



7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.



Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet men behøver ikke være registrert eller statsautorisert revisor, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.