



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 591 957
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 564 814	8 278 962
Sum inntekter		8 564 814	8 278 962
Kostnader			
Lønnskostnad		532 125	501 774
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		91 191	91 191
Annen driftskostnad		5 749 749	4 132 053
Sum kostnader		6 373 065	4 725 018
Driftsresultat		2 191 749	3 553 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 873	4 597
Sum finansinntekter		4 873	4 597
Annen finanskostnad		1 205 771	1 351 015
Sum finanskostnader		1 205 771	1 351 015
Netto finans		-1 200 898	-1 346 418
Ordinært resultat før skattekostnad		990 851	2 207 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		990 851	2 207 526
Årsresultat		990 851	2 207 526
Totalresultat		990 851	2 207 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		990 851	2 207 526
Sum overføringer og disponeringer		990 851	2 207 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		235 420	235 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 022	218 213
Sum varige driftsmidler		362 442	453 633
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		362 442	453 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		136 531	155 828
Sum fordringer		136 531	155 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 559	1 083 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 559	1 083 356
Sum omløpsmidler		2 100 090	1 239 184
SUM EIENDELER		2 462 532	1 692 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 621 002	40 611 853
Sum opptjent egenkapital		-39 621 002	-40 611 853
Sum egenkapital		-39 621 002	-40 611 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 429 362	41 673 777
Sum annen langsiktig gjeld		41 429 362	41 673 777
Sum langsiktig gjeld		41 429 362	41 673 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235 569	251 196
Leverandørgjeld		89 162	219 661
Skyldige offentlige avgifter		55 150	40 722
Annen kortsiktig gjeld		274 291	119 314
Sum kortsiktig gjeld		654 172	630 893
Sum gjeld		42 083 534	42 304 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 532	1 692 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446440

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 591 957
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 564 814	8 278 962
Sum inntekter		8 564 814	8 278 962
Kostnader			
Lønnskostnad		532 125	501 774
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		91 191	91 191
Annen driftskostnad		5 749 749	4 132 053
Sum kostnader		6 373 065	4 725 018
Driftsresultat		2 191 749	3 553 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 873	4 597
Sum finansinntekter		4 873	4 597
Annen finanskostnad		1 205 771	1 351 015
Sum finanskostnader		1 205 771	1 351 015
Netto finans		-1 200 898	-1 346 418
Ordinært resultat før skattekostnad		990 851	2 207 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		990 851	2 207 526
Årsresultat		990 851	2 207 526
Totalresultat		990 851	2 207 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		990 851	2 207 526
Sum overføringer og disponeringer		990 851	2 207 526



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		235 420	235 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 022	218 213
Sum varige driftsmidler		362 442	453 633
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		362 442	453 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		136 531	155 828
Sum fordringer		136 531	155 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 559	1 083 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 559	1 083 356
Sum omløpsmidler		2 100 090	1 239 184
SUM EIENDELER		2 462 532	1 692 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	39 621 002	40 611 853
Sum opptjent egenkapital	-39 621 002	-40 611 853
Sum egenkapital	-39 621 002	-40 611 853
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 429 362	41 673 777
Sum annen langsiktig gjeld	41 429 362	41 673 777
Sum langsiktig gjeld	41 429 362	41 673 777
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	235 569	251 196
Leverandørgjeld	89 162	219 661
Skyldige offentlige avgifter	55 150	40 722
Annen kortsiktig gjeld	274 291	119 314
Sum kortsiktig gjeld	654 172	630 893
Sum gjeld	42 083 534	42 304 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 462 532	1 692 818



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Frysjaveien 1, 3 og 5 Sameie

Velkommen til digitalt årsmøte i perioden 4. – 7. mai 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frysjaveien 1-3-5 Sameie det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Frysjaveien 1-3-5 Sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Samt salg av vaktmesterboligen og sak om mistillit til det sittende styret. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no



Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (side 40 og 41) til styret innen årsmøtet avsluttes. Postes til styreleder eller legg i vaktmester/styrepostkasse ved heis. Stemmesedler mottatt per post blir telt til og med 11. mai.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Frysjaveien 1-3-5 Sameie
avholdes i perioden 4 – 7. mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Godkjenning av møteinnkallingen
 - B) Godkjenne valg av protokollvitne

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **FASTSETTELSE AV HONORARER**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Salg av seksjon 48
 - B) Mistillit til sittende styret
 - C) Revisjon av varmeanlegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, [Dato].2021
Styret i Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Kjetil Sandholm Ellen Døvre Ferenc Keliger Kristian Løvås Svalland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Sandholm (på valg)	Frysjaveien 1
Styremedlem	Ellen Døvle	Frysjaveien 1
Styremedlem	Ferenc Kélinger (på valg)	Frysjaveien 3
Styremedlem	Kristian Løvås Svalland	Frysjaveien 3
Varamedlem	Hallstein Haga Bergseth (på valg)	Frysjaveien 3
Varamedlem	Annbjørg Fagersand (på valg)	Frysjaveien 5

Valgkomiteen

Jorunn Sundelin Johansen	Frysjaveien 3
Ida Reberg Nessimo	Frysjaveien 5
Kari Zakariassen	Frysjaveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Sameiet består av 189 seksjoner.

Frysjaveien 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frysjaveien 1, 3, 5

Gårds- og bruksnummer:

59 329

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har en ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Aktivitet i styret 2020/2021

Styret har hatt ett til to digitale styremøter hver måned, og de fleste har hatt daglig aktivitet med styrearbeid i tillegg til full jobb. Vi har fordelt oppgavene etter formell kompetanse, erfaring og interesse for teknisk drift, økonomi, kommunikasjon, jus, HR og HMS.

Samarbeidet har vært preget av gjensidig respekt for hverandres kompetanse og arbeidsoppgaver. Det har vært mange arbeidskrevende saker, samtidig som det har vært takhøyde for å drøfte sakene grundig fra ulike perspektiver for å sikre både gjennomtenkte beslutninger og effektive tiltak.

Forberedelse av to årsmøter og flere omfattende saker har tatt betydelig tid og krevd tett samarbeid i hele styret.

Ytre rehabilitering av garasjelegget var det største og mest merkbare tiltaket for beboerne. I tillegg kom elbilladerne fra Ohmia på plass i desember etter lang tids forarbeid.

I 2020 har vi intervjuet og ansatt ny vaktmester og lagd sluttavtale med den forrige, noe som har krevd erfaring og kunnskap om arbeidsgiveransvar og arbeidsrett, for å sikre ryddige prosesser for begge de ansatte. Styret har i overgangen mellom vaktmestere ivare tatt enkelte driftsoppgaver for å sikre kontinuitet i disse. Det har i liten grad vært behov for dugnadsarbeid for å sikre driften forøvrig.

Det har samtidig kommet nytt lovverk og forskrifter for arbeidsmiljø, innleid arbeidskraft, eierseksjonslov og personvern, som vi har måttet implementere i sameiets arbeidsavtaler, rutiner, vedtekter og husordensregler.

Vi har i 2020 også måttet forholde oss til omfattende og skiftende regler for smittevern, og tatt fortløpende vurderinger for avvikling av årsmøter, styremøter, intervju, eksterne arbeidsoppdrag og beboerkontakt, i tillegg til mer synlige ting som renhold og anbefalinger for fellesarealene.

En viktig oppgave i et år hvor mange har vært mer inne enn vanlig, har vært å forebygge og redusere støy og konflikt mellom beboere. De fleste har på generell oppfordring tatt særlige hensyn til husordensreglene, og de fleste klagene har vært saklige og latt seg løse raskt.

Det har vært flere vannskader fra dårlig vedlikeholdte bad, og en del klager på husbråk og røyking. I tillegg til påminnelser på Vibbo og i Husposten har vi håndtert de konkrete sakene i samarbeid med vaktmester og de involverte seksjonseiere.



Flere i sameiet har nå tatt i bruk Vibbo aktivt, og vi ser av henvendelsene at temasidene også blir lest.

Økonomi

Sameiet har god likviditet og lønnsomhet. Soliditet vil kun være 'tilstrekkelig' så lenge vi er et sameie og har fellesgjeld, fordi eiendomsverdien ikke anses som felleseie, mens fellesgjeld for felles rehabilitering medregnes.

Vi har i skrivende stund 2,2 millioner i disponible midler og 41 millioner i fellesgjeld. Fellesgjelden ble nedbetalt med 2,6 millioner i faste avdrag i 2020. Sameiet hadde sist avdragsfrihet i perioden 2008-2011, da felleslån på 40 millioner ble etablert i 2008 for oppussing av fasader. Senere låneopptak har vært til heiser (5), oppgradering av varmeanlegg (6,5) og rehabilitering av garasjer (2,4). Siste 10 år er 15 millioner nedbetalt, samtidig som det har vært tvingende nødvendig å ta tak i flere gamle vedlikeholdsetterslep. Løpende vedlikehold og rehabilitering av tak, ringeklokker, innelys, vaskeri og dørlåser er ikke belånt.

Vi har også i år reforhandlet lån og forsikring for å redusere unødvendige kostnader. Strømvartalen med Hafslund Aktiv bedrift har sikret oss stabile og rimelige strømpriser om vinteren, tidvis billigere enn spotprisene. Alle serviceavtaler er gjennomgått på nytt, og 'faste' leverandører av håndverkertjenester har også måttet gi tilbud på større arbeider.

Drift

Snørydding: Styret utvidet avtalen med Brøyt i vei til å rydde fra indre parkeringsplass denne sesongen, i tillegg til garasjene og alle gang- og kjørebane langs veien der traktoren får plass. Nytt traktorkjøp var oppe til vurdering, men da vi igjen regnet grundig på det, ville det vært lite lønnsomt å kjøpe ny, om det da ikke kom ekstra mye snø de neste årene. Det kom tre snøfall av betydning denne vinteren, og det var tilstrekkelig med snøfreser og snøskuffer etter at traktoren hadde vært innom.

Problemer med varmtvann: Gjennom året har systematisk feilsøking på ustabil varmtvann avdekket varierende vedlikehold i seksjonene. Pålegg om utbedring har nå gitt resultater for naboene, men det dukker stadig opp nye ting i gamle blokker.

Nytt betalingssystem for fellesvaskeriene: Etter en innkjøringsperiode i Frysjaveien 5 var SmartLaundry i drift i alle blokkene. Det var ikke lengre behov for å skrive seg opp på lister eller stå i ladekø i kjelleren onsdag kveld, og for de aller fleste gikk også denne overgangen uten problemer. De få som har hatt problemer med å sette inn penger på vaskekontoen har fått hjelp til det, og styret har hatt fortløpende dialog med JAKO om programmerings-tekniske avvik som har skapt problemer for enkelte. Nå ser det meste ut til å fungere nokså knirkefritt. Styret og vaktmester er fortsatt avhengig av tilbakemeldinger fra brukere i vaskeriet for at alt skal fungere optimalt. Vaskerikronene går inn på en egen sparekonto, med mål om at bruken skal betale seg selv. Vi ser på behov for eventuell delreklamasjon, da noen av og til har problem med å starte maskiner etter kl 21 på kvelden. Det er fornyet serviceavtale med Jako da vi ser behovet etter å ha prøvd en liten periode uten i høst.

Rehabilitering av garasjelegget: Etter vannlekkasjer gjennom taket i garasjelegget og to forsøk på å utbedre disse, fant styret det nødvendig å undersøke hele garasjelegget grundigere. Undersøkelsene var ferdige våren 2020, og det ble anbefalt å starte rehabiliteringen raskt for å unngå forverring og langt dyrere reparasjoner. Da

parkeringsplassene ble frest opp i fellesferien, viste det seg at den membranen som skulle holdt vannet unna garasjen var i svært dårlig forfatning, og etter alt å dømme ikke hadde vært byttet på 50 år. Dette var allerede tatt høyde for i prosjektet, og ny membran og asfalt ble lagt så raskt været tillot. Samtidig ble de utvendige murene rehabilitert opp til parkeringsplassen for å hindre ny vanninntrengning i garasjene derfra. Neste fase av rehabiliteringen er planlagt sommeren 2021. Da skal kjørebrua og de innvendige veggene samt 'korridorene' til blokkene rundt rehabiliteres. De to garasjenivåene vil da være utilgjengelige i nærmere angitte tidsrom. Se også oppdatert vedlikeholdsplan.

Elbillading: Styret hadde før årsmøtet i april 2020 besluttet å velge Ohmia som utbygger av elanlegg for elbillading. Dette gjorde vi etter omfattende anbudsrunder, kostnadsberegninger for både sameiet og elbileierne, og juridiske vurderinger i samråd med OBOS etter oppdatert eierseksjonslov. Totalkostnadene for eget anlegg var relativt beskjedne grunnet nok strøm i vår lokale trafostasjon, dermed kom også Ohmia rimeligst ut for den enkelte elbileier. Det ble på høstens årsmøte stilt spørsmål ved om dette var en omdisponering av fellesarealene som krevde årsmøtevedtak, noe det ikke var, ettersom det ble montert på allerede etablerte parkeringsplasser som fortsatt disponeres av seksjonseierne. Infrastrukturen (strømkabler og fordelingsskap) kan i sin helhet kjøpes ut når sameiet måtte ønske det, og tilfaller oss etter endt leasingperiode. De gamle motorvarmer-kontaktene kan i tillegg fortsatt brukes som før, men ikke til elbiler.

Ekstraordinært årsmøte

Planen var å møtes til høsten og ta alle de store sakene da, men mulighetene for å samles innendørs ble enda mindre etter sommeren. Korsvollhuset var bestilt, men det fysiske møtet rakk ikke å bli innkalt før det ble avlyst. Vi måtte igjen møtes digitalt, og sakslisten måtte igjen prioriteres. Vel vitende om at det kunne bli utfordrende å beholde sakligheten i det digitale møterommet, var det viktigst å få avklart nødvendige tilpasninger i vedtektene etter nye endringer i eierseksjonsloven, og legge fram store økonomiske sparetiltak som krevde årsmøtets tilslutning. Den skriftlige innkallingen som forklarte sakene grundigere var også vedlagt møtet elektronisk, men papirene kom senere fram i posten enn vi skulle ønske. Av møteprotokollen så vi at antall blanke stemmer økte utover i sakslisten. Alle som besøkte møtet uten å avgi stemme ble registrert med blanke stemmer i hver sak. Blanke stemmer ble som vanlig ikke medregnet ved voteringer.

Enkelte mente møtet ikke var lovlig innkalt fordi det var digitalt. Dette var forklart i innkallingen med henvisning til den aktuelle endringsloven til eierseksjonsloven, men vi ser det kan ha vært vanskelig å finne dette fra diskusjonssidene. Et digitalt årsmøte er lovlig innkalt så lenge fristene er overholdt, selv om det ikke er en optimal arena for å fatte opplyste beslutninger i kompliserte saker.

Ny vaktmester

Pensjon

Leif Pedersen gikk av med avtalefestet pensjon etter 17 års tjeneste i sameiet høsten 2020. Pedersen gikk i 50% og etter hvert 40% stilling de tre siste årene pga sykdom, og vi hadde samtidig hjelp til det praktiske fra UVR og andre innleide håndverkere.

Vaktmesteroppgaver

Styret har både revidert vaktmesterens arbeidsinstruks og arbeidsoppgaver flere ganger de siste fem årene. Vi har funnet at mange tradisjonelle, manuelle og tidkrevende oppgaver nå er automatisert eller overflødige på grunn av nytt utstyr, og derfor ikke har vært nødvendige å leie inn andre for å gjøre. Det ble tidligere brukt mye tid på reparasjoner av gamle heiser, radiatorer, vaskemaskiner, kjøretøy, dørlåser og dørpumper, samt påfylling av vaskekort, formidling av nøkler og anbefaling av håndverkere til arbeidsoppdrag i seksjonene. Dette er ikke oppgaver vår vaktmester eller andre lengre trenger å bruke et halvt årsverk på.

Aktuelt behov

Samtidig med at mange av installasjonene våre har blitt modernisert, har de ulike fagområdene fått nye krav til spesialisering og godkjenning. Dette har gjort at flere oppgaver som tidligere kunne ivaretas av vaktmester, nå må gjøres av ulike fagfolk med oppdatert formell kompetanse. UVR brukte våren 2020 omtrent en arbeidsdag i uka på å ivareta de fleste manuelle oppgavene, og mye annet har i økende grad blitt ivaretatt gjennom eksterne serviceavtaler i tråd med nåtidens krav.

Etter en helhetsvurdering, også innbefattet ulike tilbakemeldinger fra mange seksjonseiere, valgte styret å ansette en ny vaktmester. Alternativet med å leie eksterne vaktmestertjenester var allerede grundig vurdert og evaluert etter to års prøvedrift med begge deler.

Ny vaktmester

For å slippe å leie inn mer hjelp til de grunnleggende vaktmesteroppgavene på fast basis ble det besluttet å ansette en ny vaktmester i 50% stilling. Etter annonsering og en grundig ansettelsesprosess ble Lars Armyr etter andregangsintervju ansatt 1. November, og var i full (50%) sving uka etter. Foruten det synlige som daglig tilsyn med fellesarealene ute og inne og kontakt med beboere, har hovedoppgaver til nå vært å organisere sameiets mange lagerrom, skriftliggjøre vedlikeholdsrutiner og dokumentere status på fellesanlegget. Vi har fått positive tilbakemeldinger på den jobben den nye vaktmesteren gjør. Vi ser også at de store og små utfordringer som oppstår blir løst raskt, så vi antar at også beboerne er fornøyde med den nye vaktmesteren.

Trivsel og miljø

Naboklager: En viktig oppgave i et år hvor mange har vært mer inne enn vanlig, har vært å forebygge og redusere støy og konflikt mellom beboere. De fleste har etter generell oppfordring tatt særlige hensyn til husordensreglene, og de fleste klagene har vært saklige og latt seg løse raskt. Det har også vært mer kompliserte saker, hvor det har vært mer tidkrevende å løse vanskelige situasjoner.

Dugnad: Med koronarestriksjoner ble det ingen vanlig dugnad, men vi fikk ryddet ut av bodene og kastet skrot i komprimatorbil. I skrivende stund rengjøres berøringsflater fortsatt ukentlig av vårt innleide renholdsfirma.

Bolignummer: Bolignumrene for underetasjene er oppdatert hos PBE og de med registrert adr i folkeregisteret har fått oppdatert dette etter felles innsending. Det vil være etasjene



under hovedinngang, resterende H-nr stemmer. Våre ble ved en feil fra Plan - og bygningsetaten (PBE) ved innføringen i 2005 tildelt i motsatt rekkefølge i sameiet, slik at de nederste leilighetene i hver blokk fikk bolignumre som startet på U01, og videre oppover. Reglene sier at underetasjene skal telles nedover fra hovedinngangen som minusgrader på et termometer. Spesielt viktig for nødetater, som brann og ambulanse, men også aviser, post og besøk.

Grønne midler: Styret har søkt på bydel Norde Akers tilskudd til grønne midler, og fikk i april 2021 tilsagn om 10 000 kroner for planlagte oppgraderinger i hagen og uteområdene. Mer om dette kommer fra hagekomiteen etter årsmøtet.

Vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsplanen viser hvordan styret planlegger å prioritere fremtidig vedlikehold, ut fra det vi kjenner til i skrivende stund. Dette er større vedlikeholdsoppgaver som kommer i tillegg til løpende drift og service på faste installasjoner og HMS-runder. Vedlikeholdsplanen er veiledende for sittende og kommende styrever, og det kan komme opp nye prioriteringer underveis i styreåret.

Gjennomført vedlikehold og oppgraderinger i 2020

- Nytt betalingssystem for vaskeri
- Rehabilitering garasjelegget utvendig, inkludert murvegg mot hagen
- Nytt ladeanlegg (infrastruktur) tilgjengelig for elbiler på alle beboerplasser
- Pusset opp søppelkasser utenfor blokkene

- o Individuell varme- og varmtvannsmåling inkl tilstandsvurdering radiatorer og sluk (ble ikke vedtatt på ekstraordinært årsmøte)
- o Automatiske LED-lys i kjellerkorridorer og vaskeri samt garasjeanlegg (Revurdert/nedskaleres pga ny, mer kostnadseffektiv teknologi på LED-sporepærer)
- o Tilstandsvurdering felles dører inne og ute (tas med på brannteknisk befaring i 2021)

Planlagt vedlikehold og oppgraderinger i 2021

- o Rehabilitering garasjelegget innvendig
- o Brannteknisk befaring og pristilbud på felles brannvarslingsanlegg
- o Nytt hagegjerde og port ved Frysjaveien 1-3 (dugnad)
- o Tilstandsvurdering fasader inkludert vinduer og balkongdører
- o Pusset opp noen felles ytterdører, oljebehandle inngangspartiene.
- o inspeksjon av utvendige takrenner mellom balkongene
- o Vi har fått innvilget kr. 10.000,- i støtte til grønne midler fra bydel Nordre Aker til planter/urter primært på sameiets tomt i skråningen mot Akerselva. Det skal gjøres i perioden 1/6-1/8-2021.

Innen 2025: (dette er oppgaver som kommer, men som ikke prioriteres ennå)

- o Individuell varme- og varmtvannsmåling inkl tilstandsvurdering radiatorer og sluk
- o Pusset opp/male fellesarealer inne og ute etter behov
- o Pusset opp 'hobbyrommet' i Frysjaveien 1
- o Ny tilstandsvurdering vann- og avløpsrør



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes at sameiet har fellesgjeld, og er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 564 814,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Økningen i forhold til budsjett skyldes innkreving av parkeringsleie fra meglerkontor.

Andre inntekter, kr 92 034,-, består i hovedsak av automatpenger vaskeri. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 373 065,-.

Dette er kr 1 251 065,- høyere enn budsjettet og skyldes utbedringer i garasjeanlegget.

Kostnader energi/fyring har vært nesten kr 400 000,- under budsjett

Resultat

Årets resultat på kr 990 851,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 445 918,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 606 000,-. Beløpet går til normal drift og generelt vedlikehold, samt fase 2 av den påbegynte garasjerehabiliteringen som begynte med fase 1 sommeren i 2020.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 1-3-5 Sameie.

Lån

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Honorar til tillitsvalgte

Styrehonoraret er i år økt med 1,36% eller 3000 kroner i budsjettet med den begrunnelse at valgkomiteen, som gjør et godt og viktig arbeid for sameiet, fortjener en godtgjørelse.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frysjavaen 1 3 og 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frysjavaen 1 3 og 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TL5LO-EXCPN-FPKVF-L8WV5-ZUSDC-GZBNA



SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
ORG.NR. 957 591 957, KUNDENR. 5356

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 472 780	8 077 120	8 429 000	8 478 000
Andre inntekter	3	92 034	201 842	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 564 814	8 278 962	8 529 000	8 578 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-312 125	-281 774	-274 200	-334 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-223 000
Avskrivninger	15	-91 191	-91 191	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 700	-16 408	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-245 560	-238 640	-248 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-36 656	-14 818	-25 000	-35 000
Kontingenter		-2 050	-1 550	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-2 352 615	-498 815	-700 000	-1 606 000
Forsikringer		-366 890	-313 285	-359 300	-370 000
Kommunale avgifter	9	-911 947	-848 836	-941 000	-921 000
Energi/fyring	10	-806 882	-1 127 904	-1 200 000	-1 065 000
TV-anlegg/bredbånd		-557 804	-538 269	-542 000	-519 000
Andre driftskostnader	11	-452 644	-533 529	-596 000	-493 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 373 065	-4 725 018	-5 122 000	-5 833 000
DRIFTSRESULTAT		2 191 749	3 553 944	3 407 000	2 745 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 873	4 597	0	0
Finanskostnader	13	-1 205 771	-1 351 015	-1 380 000	-1 023 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 200 898	-1 346 418	-1 380 000	-1 023 000
ÅRSRESULTAT		990 851	2 207 526	2 027 000	1 722 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		990 851	2 207 526		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	235 420	235 420
Andre varige driftsmidler	15	127 022	218 213
SUM ANLEGGSMIDLER		362 442	453 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 720	13 927
Forskuddsbetalte kostnader		118 811	136 901
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Feilkonto		0	728
Driftskonto OBOS-banken		395 786	716 287
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 026	20 019
Sparekonto OBOS-banken		1 498 123	346 322
Sparekonto OBOS-banken II		42 624	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 100 090	1 239 184
SUM EIENDELER		2 462 532	1 692 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-39 621 002	-40 611 853
SUM EGENKAPITAL		-39 621 002	-40 611 853
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	41 429 362	41 673 777
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 429 362	41 673 777
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 797	60 122
Leverandørgjeld		89 162	219 661
Skyldige offentlige avgifter	19	55 150	40 722
Påløpte renter		90 872	126 026
Påløpte avdrag		144 697	125 170
Annen kortsiktig gjeld	20	186 494	59 192
SUM KORTSIKTIG GJELD		654 172	630 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 532	1 692 818
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2021
Styret i Sameiet Frysjavaen 1 3 Og 5

Kjetil Sandholm /s/ Ellen Døvlø /s/ Ferenc Keliger /s/ Kristian Løvås Svalland /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 729 392
Leie	314 652
Garasje	220 080
Parkering	139 056
Parkeringsgebyr	40 000
Motorvarmer	17 420
Lager	12 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 472 780

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	90 832
Nøkler	1 100
Korrigeringer på reskontro	102
SUM ANDRE INNTEKTER	92 034

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 192
Påløpte feriepenge	-66 236
Fri bolig	-40 236
Naturalytelser speilkonto	40 236
Arbeidsgiveravgift	-112 995
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 655
Pensjonskostnader innskudd	-11 718
AFP-pensjon	-552
Yrkesskadeforsikring	-1 171
Arbeidslær	-1 629
Lønnskudd	333 714
SUM PERSONALKOSTNADER	-312 125

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 521
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 136
SUM KONSULENTHONORAR	-36 656

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-163 530
Drift/vedlikehold VVS	-26 391
Drift/vedlikehold elektro	-3 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 787
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-117 758
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-169 143
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 283
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 685 193
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 352 615

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 159
Vann- og avløpsavgift	-636 101
Feieavgift	-2 586
Renovasjonsavgift	-272 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-911 947

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 723
Olje	-25 406
Strøm oljefyr el.bereder (til oppvarming)	-597 752
SUM ENERGI / FYRING	-806 882

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 110
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 008
Verktøy og redskaper	-1 049
Driftsmateriell	-5 295
Lyspærer og sikringer	-5 027
Vaktmestertjenester	-163 084
Renhold ved firmaer	-164 661
Snørydding	-37 188
Andre fremmede tjenester	-5 926
Trykksaker	-9 148
Andre kontorkostnader	-9 293
Telefon, annet	-13 225
Porto	-9 044
Drivstoff biler, maskiner osv.	-350
Bank- og kortgebyr	-5 541
Velferdskostnader	-1 697
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 644



20

Frysjaeveien 1-3-5 Sameie

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 108
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 279
SUM FINANSINTEKTER	4 873

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1 (innfridd)	-942 630
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2 (innfridd)	-153 131
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån3 (innfridd)	-14 138
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 4	-95 872
SUM FINANSKOSTNADER	-1 205 771

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet (seksjon 48)	33 180
Lokale (seksjon 11)	202 240
SUM LEILIGHETER	235 420

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-9 870	
Avskrevet i år	-4 737	9 081
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-16 582	
Avskrevet i år	-4 737	2 369
Tørketrommel 3		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-15 398	
Avskrevet i år	-4 738	3 552
Tørketrommel 4		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-15 398	
Avskrevet i år	-4 738	3 552
Tørkeskap		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-12 239	
Avskrevet i år	-4 737	



	21	Frysjaveien 1-3-5 Sameie
		6 712
Tørkeskap		
Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-7 106	
Avskrevet i år	-4 737	
		11 844
Tørkeskap		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-7 107	
Avskrevet i år	-4 737	
		11 844
Tørketrommel		
Tilgang 2004	153 792	
Avskrevet tidligere	-153 791	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-30 397	
Avskrevet i år	-8 290	
		2 763
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-29 015	
Avskrevet i år	-8 290	
		4 145
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-26 943	
Avskrevet i år	-8 290	
		6 217
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-21 415	
Avskrevet i år	-8 290	
		11 745
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-21 415	
Avskrevet i år	-8 290	
		11 745
Vaskemaskin nr. 7		



22

Frysjeveien 1-3-5 Sameie

Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-12 435	
Avskrevet i år	-8 290	
		20 725
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-12 435	
Avskrevet i år	-8 290	
		20 725
VASKEMASKIN OG RULLE		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		127 022
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-91 191

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 5 000

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 5 000**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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



23

Frysjeveien 1-3-5 Sameie

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1 (innfridd)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 24 års løpetid

Opprinnelig 2015

-41 200 000

Nedbetalt tidligere

5 342 852

Nedbetalt i år

35 857 148

0

Handelsbanken, lån 2 (innfridd)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 23 års løpetid

Opprinnelig 2016

-6 500 000

Nedbetalt tidligere

683 371

Nedbetalt i år

5 816 629

0

Handelsbanken, lån 3 (innfridd)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 7 års løpetid

Utbetalt i 2020

-1 250 000

Nedbetalt i år

1 250 000

0

Handelsbanken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020

-41 574 060

Nedbetalt i år

144 698

-41 429 362

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-41 429 362****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-27 026

Skyldig arbeidsgiveravgift

-28 124

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-55 150****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-66 236

Påløpte kostnader

-120 258

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-186 494**

6 INNKOMNE SAKER

A) Forslag fra styret: Salg av seksjon 48

Saksbeskrivelse:

Sameiet har ikke fastboende vaktmester, seksjon 48 som er definert til dette formålet står nå tom.

Styret kan ikke disponere denne på annen måte før vedtak fra årsmøtet foreligger, dette i henhold til Eierseksjonsloven §49

- c *salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*

Styret har kontaktet OBOS, skatteetaten, Huseiernes landsforbund og eiendomsmeglere for å vurdere enten salg eller utleie. Vi har gjort følgende vurdering:

Vedrørende utleie

Ved å leie ut leiligheten vil det være skattepliktig utleie. Leiligheten anses som en sekundær bolig siden den skal leies ut i sin helhet. Årlig leieinntekt over 20 000 er skattepliktig for hele beløpet.

Skal seksjonen leies ut må den først rehabiliteres til dagens standard.

Estimert: Kostnad til rehabilitering: 250 000-300 000,-. Startgebyr til utleiemegler: 20-50 000,- + 15% per mnd. Skatt: 22% av nettoinntekt. Med en leiepris på 12 000,- pr mnd får sameiet inn ca 3900,- pr mnd etter fratrukk av felleskostnader, meglerutgifter og skatt av nettoinntekt. Det vil ta rundt 6 år å tjene inn oppussingen. Oppussing og utleie i markedet via megler er lite lønnsomt, men kan gi marginale inntekter etter 6 år dersom utleieprisen holder seg på dagens nivå.

Vedrørende salg

På grunn av at kravene til eier- og botid for skattefritak ikke er oppfylt, må det regnes ut skattepliktig gevinst. Gevinsten er differansen mellom to verdier: inngangsverdi og utgangsverdi.

Leilighetens overdragelsessum

+ 190% av verdien i 1968 (ref skatteetaten.no)

+ Leilighetens andel av selskapets fellesgjeld

- Leilighetens andel av selskapets aktiva som ikke inngår i boligselskapets formuesverdi

= Leilighetens bruttoverdi

Gevinst skattlegges som kapitalinntekt og er satt til 22% i 2021.

Seksjon 48 har en prisantydning fra eiendomsmegler på 4.200 000,-

Oppsummert

Fra verdiene vi har dokumentert har seksjon 48 en anslått netto salgssum 3.400 000,- Avhengig av hva markedet vil realisere er dette estimatet noe variabelt.

Styrets innstilling

Seksjon 48 selges i år på grunn av gunstige boligpriser og marginal leieinntekt, overskuddet går uavkortet til å betale ned sameiets fellesgjeld.

Sakens flertallskrav

To tredjedels flertall (67%)

Vedtak til avstemning : Seksjon 48 selges, overskuddet går uavkortet til å betale ned fellesgjeld.



B) Forslag fra Leon Gaasø: Mistillitsforslag til det sittende styret.

Vi er en gruppe seksjonseiere som har fulgt det sittende sameiestyrets disposisjoner med økende bekymring over tid. Det synes tydelig at de ikke har god nok økonomisk forståelse, noe som har gitt oss ca. 40 % økning i husleie de siste 4-5 årene.

Det sittende styret ønsker nå å gjøre flere lånefinansierte investeringer, som neppe kan bli lønnsomme, og som vil medføre økte utgifter for seksjonseiere og leietakere.

Litt historikk:

Styret innkalte i 2016 til ekstraordinært årsmøte med 3 dagers varsel i fellesferie- tiden for å få nødvendig stemmestøtte for et solfanger-prosjekt (pilotprosjekt) til flere millioner kroner. Prosjektet ble gjennomført i regi av Nordisk Energikontroll AS.

Styreleder hevder at solfanger-prosjektet på takene i sameiets 3 bygninger nå går med et årlig overskudd på Kr. 400.000.-

Flere sameiere har etterspurt en revisjon på prosjektet, noe styreleder lovet for 2 år siden, men enda ikke lagt frem. Dette er etter vår mening en grov forsømmelse.

I tillegg har seksjonseiere etterspurt oversikt over utgiftene sameiet har hatt til Nordisk Energikontroll as. for årene 2018- 2019- 2020. Styret har hittil ikke vært villig til å legge frem en slik oversikt, noe vi finner bekymringsfullt.

Høsten 2020 sluttet kjeleveksleren i sameiets fyrrom å virke. Det er denne som skifter mellom fyring med strøm og olje, den veksler automatisk basert på den laveste prisen på de to alternative energikildene. Styret har valgt å ikke reparere/skifte ut denne veksleren. Dette har medført store ekstraavgifter i fyringskostnader for januar og februar 2021, da det kun har vært fyr med strøm selv om oljeprisen har vært det halve av strømprisen. Her har styret forsømt seg og påført sameiet en unødvendig ekstraavgift.

Dette er dessverre blitt en merkelig trend mer enn et unntak de siste 4-5 årene. Økonomien i sameiet under sittende styret er blitt anstrengt, og sameiet kan ikke fortsette å lånefinansiere nødvendig vedlikehold.

Derfor ønsker vi et vedtak på årsmøtet i 2021 at hele det sittende styret trekker seg. Vi trenger å bygge litt kapital til å vedlikeholde vår flotte eiendom, og ikke bruke penger på luftige prosjekter. Vi trenger et nytt styre med økonomisk/teknisk innsikt til å ivareta sameie på best mulig vis.

Med Vennlig hilsen

Leon Gaasø, Thore Carlsen, Svetlana Tsarkova, Einar Andre Erdahl, Morten Skjoldaker,

Svein Ole Gribbestad, Per Andresen

Styrets innstilling til mistillitsforslag

Basert på mottatt mistillitsforslag har styret forsøkt å fange opp alle punktene og utarbeidet et tilsvar på de ulike påstandene.

Påstand 1: 40 % økning i husleie de siste 4-5 årene

Total økning i felleskostnader fra 2015 til 2020 var 14.3% . Til sammenligning var økningen i konsumprisindeksen (inflasjon) i det samme tidsrommet på 14,7% (SSB, tabell 05327, <https://www.ssb.no/kpi>). Regnskapstall for felleskostnader fra 2010 finnes i vedlegg 1.

Påstand 2: Flere lånefinansierte investeringer kan neppe bli lønnsomme, og vil medføre økte utgifter for seksjonseiere og leietakere.

Individuell avregning av varme og varmtvann er effektive og velprøvde innsparingstiltak som vil gi reduserte utgifter for hver enkelt seksjonseier. 15-25 % energisparing er basert på omfattende erfaringstall fra flerbolighus i Norge og Europa.

I hovedtrekk er det prosentvise innsparingspotensialet større for vårt varmeanlegg nå enn før, ettersom varmpumper avgir tre ganger så mye energi som de bruker. Ved en reduksjon til gjennomsnittlig forbruk for blokkleiligheter av samme type som våre, vil varmpumpene fortsatt avgi like mye varme til samme kostnad som nå, mens strømfyringen nær halveres, noe som gjør at også strømkostnadene til de som ikke velger å redusere forbruket vil gå ned. Se vedlegg 2.

Påstand 3: Styret innkalte i 2016 til ekstraordinært årsmøte med 3 dagers varsel i fellesferie- tiden

Ekstraordinært årsmøte i 2016 ble innkalt 9. juni ved oppslag og brev i alle postkassene, samt brev til borteboende (posten gikk raskere da), og ble avholdt 15. juni, seks dager senere. Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte er 3-8 dager.

Påstand 4: Styreleder hevder at solfanger-prosjektet på takene i sameiets 3 bygninger nå går med et årlig overskudd på Kr. 400.000.-

Det har ikke vært hevdet noe fast årlig overskudd fra styrets side, men vi har vist til estimerte og konkrete innsparinger. Reduksjonen i energiforbruk til oppvarming har de siste to år stabilisert seg rundt 700 000 kwh. Hva dette utgjør i kroner avhenger av været og strømprisene, som begge varierer. Sparte strømkostnader i perioden 2017-2020 var totalt 2,4 millioner. Se vedlegg 3.

Styret har fulgt opp det nye varmeanlegget tett siden det stod ferdig høsten 2017, og det er stadig like effektivt som opprinnelig beregnet. Varmepumpene som står for innsparingen har imidlertid ikke ubegrenset kapasitet, derfor vil økte strømpriser og høyt forbruk fortsatt gi høyere strømregning, særlig i vinterhalvåret. Detaljert forbruk er gjengitt i vedlegget.

Påstand 5 - lovt revisjon av solenergi investeringen

Oppdatert forbruksrapport og forklaring av varmeanleggets virkemåte ble presentert i årsmeldingen for 2019, som var vedlagt innkallingen til årsmøtet våren 2020. Det ble også da hevdet at styreleder hadde lovet en fullrevisjon, men det er stadig ikke tilfelle.

Påstand 6: Styret har hittil ikke vært villig til å legge frem en oversikt over utgiftene sameiet har hatt til Nordisk Energikontroll as. for årene 2018- 2019- 2020.

Denne konkrete forespørselen kom få uker før dette årsmøtet. Styret har ingen forpliktelse til å utlevere detaljerte regnskapsopplysninger til seksjonseiere på kort varsel og uten konkret begrunnelse.

Påstand 7 : Høsten 2020 sluttet kjeleveksleren i sameiets fyrrom å virke. Det er denne som skifter mellom fyring med strøm og olje, den veksler automatisk basert på den laveste prisen på de to alternative energikildene. Styret har valgt å ikke reparere/skifte ut denne veksleren. Dette har medført store ekstrautgifter i fyringskostnader for januar og februar 2021, da det kun har vært fyr med strøm selv om oljeprisen har vært det halve av strømprisen. Her har styret forsømt seg og påført sameiet en unødvendig ekstrautgift.

Kjelevelgersentralen har ikke sluttet å virke, det har ikke kun blitt fyr med strøm. Den ble byttet ut ved årsskiftet, etter at feilsøking på en oljekjele viste at styringssignalet var ustabil. Styret valgte derfor å erstatte denne med en ny, ettersom den var foreldet og reparasjon ikke var mulig. Utskiftningen medførte to-tre timers planlagt frakobling i en mildværsperiode og medførte ingen økte fyringskostnader.

Prisstyring av kjelevelgersentralen tilbys ikke lengre. Sentralen fungerer som tiltenkt, og gir tilleggsvarme fra bioolje ved høyere varmebehov og strømutkobling.

Styret har ingen informasjon som bekrefter påstanden om ekstrautgifter i januar/februar, snarere tvert imot. For at det skal lønne seg å fyre med bioolje må kWh prisen overstige kr 1.20, og det skjedde kun i noen få timer i januar og februar, da gjennomsnittlig spotpris var 62 og 68 øre.

Styrets innstilling: Forslaget avvises av årsmøtet med ovennevnte begrunnelse.

Sakens flertallskrav: Simpelt flertall (50%)

Vedtak til avstemming: Seksjonseierne støtter forslaget om mistillit mot det sittende styret, og ønsker at kandidatene i vedlegg 4 til sak 6B i stedet inntretr som nytt styre i sameiet utenom ordinært valg, da ingen av disse har ønsket å stille til ordinært valg.



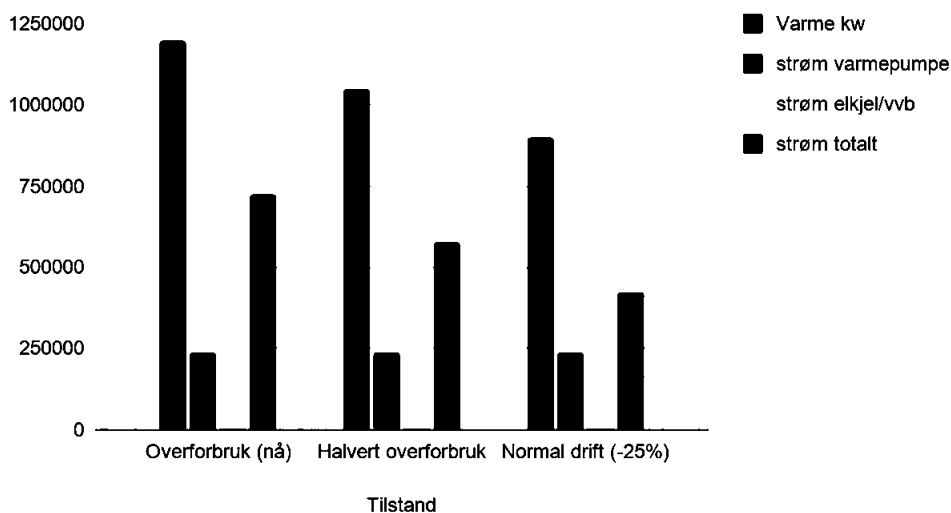
Vedlegg til sak 6B

Vedlegg 1: 14,3% økning i felleskostnader 2015-2020

År	Regnskap	Endring regnskap
2020	8472780	4.90%
2019	8077120	5.21%
2018	7677471	2.35%
2017	7501320	-0.19%
2016	7515720	1.37%
2015	7413860	0.23%
2014	7396560	1.25%
2013	7305140	-0.99%
2012	7378440	4.71%
2011	7046220	14.02%
2010	6180030	0.23%

Vedlegg 2: Estimert forbruk ved individuell avregning av varme og varmtvann

Energiforbruk, og strømforbruk med og uten individuell måling



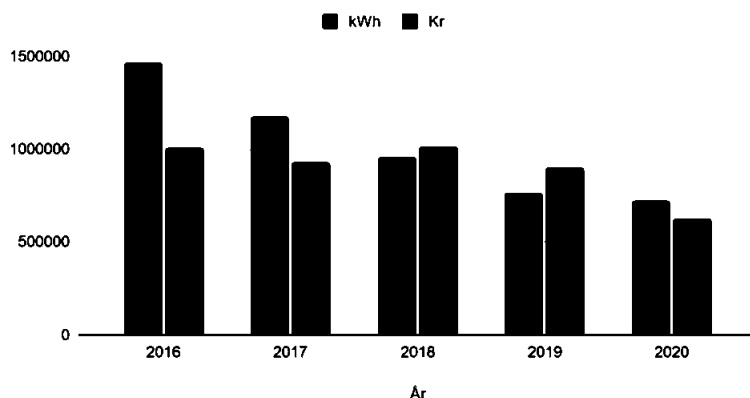
Her vises årlig varmeforbruk beregnet i kwh. Varmepumpene vil bruke like mye strøm som før, mens overforbruket som reduseres vil kreve mindre strøm til elkjel og varmtvannsberedere.

Etersom disse bruker tre ganger så mye strøm som varmepumpene, vil 25% redusert årlig energiforbruk gi hele 45% lavere total utgift til oppvarming (ca 300 000 kr hvis strømkostnaden er 1 kr/kwh). Tidligere estimat på 400-600 000 var basert på høyere forbruk og strømpris i 2018, og 30% redusert varmeforbruk. Gjennomslag av kaldtvann hittil har gitt 5-10% overforbruk i blokk 1 og 5, og disse vil bli eliminert.

Med en inntjeningstid på under 10 år (sannsynligvis 3-6) vil ikke en eventuel lånefinansiering medføre økte felleskostnader, da de årlige innsparingene er langt større enn finansieringskostnadene. Ved individuell avregning av varme og varmtvann vil også leietakere kunne styre sine egne energikostnader gjennom mer bevisst forbruk.

Vedlegg 3 til sak 6B; Fyringskostnader før og etter oppgradering av varmeanlegget

Historisk strømforbruk - Elkjel og beredere

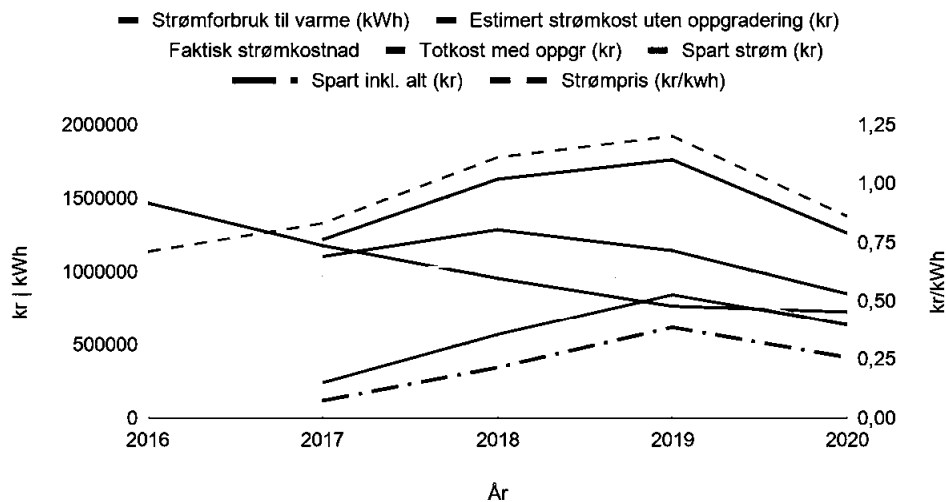


Figur 1 (over): Energikostnadene vår var nær uendret fra 2016 til 2018, pga kraftig økning i strømpris.

Figur 2 (under): Sammendrag av strømfakturaer fra samme periode viser 69% økning i strømpris:

År	Gj.snt. strømpris (kr/kWh)	Elkjel og beredere		Lys, heis, mv, vask		Totalt	
		Strømforbr (kWh)	Kostnad (kr)	Strømforbr (kWh)	Kostnad (kr)	Strømforbr (kWh)	Kostnad (kr)
2016	0.71	1466165	1009442	194541	174498	1660706	1183940
2017	0.83	1177076	932473	197739	209103	1374815	1141576
2018	1.11	954306	1017307	203096	266011	1157402	1283318
2019	1.20	764547	902642	207782	270532	972329	1173174
2020	0.86	724690	625903	209155	182882	933845	808786

Faktiske strømknaster 2016-2020



Figur 3 (over): *Faktiske strømkostnader 2016-2020*. Figuren viser at innsparingene i kroner varierer med strømprisen (spotpris+nettleie+avgifter inkl MVA) og energiforbruket. Sistnevnte er nå halvert.

-Strømforbruk (dyp blå) kurve er forbruket av strøm målt i kWh.

-Estimert strømkostnad uten oppgradering (rød) er strømforbruket som målt i 2016 multiplisert med den aktuelle strømprisen det gitte året.

-Faktisk strømkostnad (gul) er hva vi faktisk betalte for strømmen.

-Totalkostnad med oppgradering (grønn) er strømkostnad pluss utgifter og lånekostnader.

-Spart strøm (oransje) er forskjellen mellom estimert strømkostnad uten oppgradering og hva vi faktisk betalte.

-Spart inkl. Alt (svart, prikk-stiplet) er hva vi sparte etter at utgifter og lånekostnader er fratrukket.

-Strømpris (lys blå, stiplet) er prisen (kostnad) per kWh.

Vedlegg 4 til sak 6B

Forslag fra Leon Gaasø: Forslag til nytt styre for Sameiet Frysjaveien 1 - 3 - 5

Sameiet trenger et nytt styre med økonomisk og teknisk innsikt, og som har opparbeidet seg god kunnskap om sameiets drift over tid. Derfor foreslår vi et nytt styre hvor 5 av 6 har sittet i styret tidligere, og som kjenner til alle nødvendige rutiner slik at sameiet igjen kan driftes på best mulig måte.

Det nye styret vil ikke starte med lånefinansierte investeringer og bruke pengene på ugunstige prosjekter. Det første et nytt styre vil gjøre er å få økonomien igjen under kontroll slik at sameiet igjen kan avsette midler til nødvendig vedlikehold, og ikke, som det nå sittende styret, oppta lån for å utføre vanlig vedlikehold.

Et skrekkeeksempel på hvordan det sittende styret forsømmer vedlikehold er en vannlekkasje utvendig i Frysjaveien 3, hvor det er en utglidning på en takrenne. Skaden er innrapportert, med bilde, av en seksjonseier, til det sittende styret, på Vibbo, uten at skaden er blitt utbedret nå etter et helt år. Vann renner langs veggen og kan skade fasaden og påføre sameiet unødvendige utgifter. Det er en forsømmelse av det sittende styret å unnlate å utbedre skaden.

Vi mener at med jevnlig vedlikehold og god økonomisk styring ville en slik skade blitt reparert raskt. Derfor er det viktig at det kommer inn et nytt styre som kan gjeninnføre de rutinene som fungerte bra under tidligere styre.

Vil også påpeke at det sittende styret enstemmig har fremmet flere viktige saker, som har blitt stemt ned av et flertall av seksjonseierne på årsmøtene. Dette er et tydelig signal om at det sittende styret er i utakt med flertallet av sameiets seksjonseiere. Et styre bør arbeide for seksjonseierens interesser, ikke mot disse.

Det sittende styret har også fått gjennomført kostbare prosjekter uten årsmøtebehandling, noe som gir grunnlag for bekymring for sameiets økonomi.

Hvis du som seksjonseier ønsker et styre, som har mye erfaringen og som kjenner sameiet godt, og som også vil gjøre husleien forutsigbar, bør du stemme inn det foreslåtte nye styret:

Styreleder : Leon Gaasø (Tidligere styreleder)
Styremedlem : Einar Andre Erdahl (Håndverker med stor kontaktflate)
Styremedlem : Svetlana Tsarkova (Tidligere styremedlem)
Styremedlem : Morten Skjoldaker (Tidligere styremedlem)
Varamedlem : Thore Carlsen (Tidligere styremedlem)
Varamedlem : Svein Ole Gribbestad (Tidligere styremedlem)

C) Forslag fra Leon Gaasø: Forslag til behandling på årsmøtet 2021 for Sameiet Frysjavaen 1 - 3 - 5

Vi er flere sameiere som ønsker å få lagt frem en full oversikt over utgiftene Sameiet har hatt til Nordisk Energikontroll AS. Dette gjelder for årene 2018 -2019 -2020.

Disse utgiftene ønsker vi at det sittende styret for Sameiet legger frem på det kommende årsmøtet.

Vi ønsker også at det sittende styret legger frem revisjon av det nye varmeanlegget, noe som styreleder lovet skulle bli gjort på årsmøtet 2020, men som ble utelatt.

Det er viktig at man kan få avklart lønnsomheten for prosjektet tilknyttet Nordisk Energikontroll AS. Dette for eventuelt å kunne kreve erstatning av Nordisk Energikontroll AS.

Vi uttrykker bekymring for at Nordisk Energikontroll AS kan ha forledet Sameiet til å investere flere millioner kroner i et prosjekt som ikke er fordelaktig for Sameiet. Selvsagt er dette noe alle Seksjonseiere bør få svar på.

Saksorientering fra styret:

Til årsmøtet i 2019, var følgende sak uten videre saksfremlegg fremmet: "Ønsker fullrevisjon av solenergi investeringen". Forslagsstiller avslo å utdype forslaget, og dette ble trukket, under forutsetning av at energirapporter ble lagt fram. Styret viser videre til årsrapporten med vedlegg, der det som i tidligere årsrapporter tydelig fremgår at oppgraderingen av varmeanlegget hittil har spart sameiet 4-500 000 kroner i året etter alle utgifter, dvs finansiering og nye servicekostnader.

Siden dette temaet har kommet opp gjentatte ganger siden oppgraderingene av varmeanlegget ble vedtatt i 2016, legger styret også ved en oversikt over kostnader sameiet har hatt til Nordisk Energikontroll AS siden varmeanleggets ferdigstillelse i et eget vedlegg til disse saksforslagene. Vi gjør dette med et håp om at det beroliger saken, avkrefter en del rykter og tydeliggjør at en fullrevisjon er unødvendig for seksjonseierne å bruke fellesskapets penger på.

Styret innstilling: Forslag om fullrevisjon avvises av årsmøtet.

Vedtak til avstemming: Styret bestiller ekstern revisjon av det nye varmeanlegget og legger frem resultatet av revisjonen for seksjonseierne.

Flertallskrav: 50% (simpelt flertall)



Vedlegg 1 til sak 6C: Utgifter til Nordisk Energikontroll 2018-2020

Nordisk Energikontroll er en av landets største totalleverandører av varmesentraler, og har spesialkompetanse innenfor bergvarmepumper og fornybar energi. De har levert flere ulike tjenester til sameiet de siste 10 årene, både før, under og etter oppgraderingen av varmeanlegget. I 2018-2020 har energioppfølging og serviceavtale for varmepumpene som ble installert i 2017 vært hovedleveransen. I tillegg har noen servicebesøk tilknyttet feilsøking og utbedringer på andre deler av varmeanlegget vært nødvendig.

Styret og våre vaktmestere har hatt en god og ryddig dialog med alle våre kontaktpersoner hos Nordisk Energikontroll. Sameiet har stor fordel av deres kompetanse og servicenivå på varmeanlegg og energiøkonomisering generelt, og spesielt hos oss hvor de nå kjenner de lokale forholdene svært godt.

En serviceavtale til kr 20 000 per år ble signert ved overtakelse, etter et års prøvedrift med innregulering av det oppgraderte varmeanlegget. Denne har i tillegg til årlig recalibrering av varmeanlegget og halvårsservice på varmepumpene inkludert servicebesøk ved driftsavvik, og kostnadsfri veiledning og konsultasjon på anlegget generelt. I tillegg til denne er enkelte servicebesøk og reparasjoner på den gamle delen av anlegget fakturert, herunder rørleggerarbeid, oljekjel, elkjel, vannrenseanlegg og luftutskiller for radiatorne.

I 2018 ble slutfaktura fra oppgraderingen på kr 934,519 som avtalt betalt, etter at vi fikk det innvilgede ENØK-tilskuddet på 1 million kroner fra kommunen. Dette for å unngå unødvendig kortsiktig lånoptak for sameiet. En utslitt reduksjonsventil ble byttet (17 000) og viftehusene på takene ble etterisolert mot utilsiktet støy (resonans i murveggene) (27 000) samme år.

Sameiet har foruten ovennevnte slutfaktura og nødvendige tilleggsbestillinger til kontrakt, betalt fakturaer for tilsammen kr 190 000 kr i perioden 2018-2020. 62 000 har vært tilknyttet serviceavtale for varmepumpene, og 128 272 har vært tilknyttet andre serviceoppdrag og reparasjoner på eksisterende anleggsdeler som Nordisk Energikontroll også har kompetanse på. Alle gjenfinnes under Drift/Vedlikehold Fyringsanlegg og VVS i årsregnskap.

Kostnad	2018	2019	2020	Totalt
Ferdigstilling	966863			
Varmepumper	19936	20640	21334	61910
Øvrig varmeanl	45882	38941	43449	128272
				<hr/> 190182

En ekstern fullrevisjon av nødvendige årlige servicekostnader på 40-50 000 innebærer unødvendige kostnader for sameiet. Etter signert overtakelse og oppfølging av driften finnes ikke noe reelt grunnlag for å søke erstatning fra Nordisk Energikontroll, da alle oppgraderingene er levert og fungerer i henhold til kontrakt.



7. Valg tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kjetil Sandholm Frysjaveien 1 (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ferenc Keliger Frysjaveien 3 (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ellen Døvle Frysjaveien 1

Kristian Løvås Svalland Frysjaveien 3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hallstein Haga Bergseth Frysjaveien 3 (gjenvalg)

2. Ingvild Aslaksrud Frysjaveien 5 (ny)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Lise Hansen Frysjaveien 3 (ny)

Heidi Kjerven Frysjaveien 1 (ny)

Ida Nessimo Frysjaveien 5 (gjenvalg)



VALGKOMITEENS KOMMENTAR TIL SIN INNSTILLING:

Valgkomiteen har med tilfredshet registrert at tre av de fire representantene som var på valg i år, har sagt seg villig til å fortsette i det nye styret. Det taler for en fortsatt god sammensetning av kompetanse innen regnskap/økonomi, drift og generell styreefaring. Valgkomiteen har også vært i kontakt med enkelte fra den gruppen som har meldt seg som eget alternativt styre. Men de ønsket ikke å stille på ordinær måte..

Det har heller ikke i år lyktes å få fylt opp kvinnevoten. Men vi er glad for at når Annbjørg nå trekker seg så får vi inn en ny kvinne, Ingvild fra femmeren som også jobber med regnskap/økonomi.

Vi har også lyktes å få fortsatt representasjon fra alle blokkene om enn med noe skjevfordeling.

I valgkomiteen for Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Jorunn Sundelin Johansen
Ida Reberg Nessimo
Kari Zakariassen

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Lars Armyr ivaretar det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kontaktes på telefon **908 92 669** i arbeidstiden, hverdager mellom 08:00 og kl.12:00.
e-post: f135vmlars@gmail.com

Eksterne avtaler for beboere

- **Telia** tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameiet.
- **Lynet** tilbyr også fiberbredbånd, beboere må tegne rabatterte avtale selv.
- **Snørydding** ble etter fornyet anbud tatt av Brøyt i vei, firma i Maridalen.
- **Royal Renhold** har ukentlig trappevask.
- **P-service AS** er parkeringskontrollør for sameiet. Dette koster ikke sameiet noe, vi får ingen andel av bøter. Biler som tilhører seksjonseiere og beboere vil bli bøtelagt på gjesteparkeringen med mindre annet er avtalt, besøkende kan stå i henhold til skiltningen. 20 minutters av- og pålessing regnes ikke som parkering.
- **Rørleggersentralen** har 24 timers vakt og rammeavtale med sameiet. Beboere får rabatt på deler og VIP-prioritering ved utrykning, ved opplysning om avtalen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90163684 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester Lars Armyr i arbeidstid og utenom arbeidstid direkte til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Informasjon

Styret har et mål om å få flest mulig med på digital kommunikasjon, for å få god informasjonsflyt. Ved bruk av Vibbo via Frysjaveien.no bør seksjonseier også legge til sin leietaker noe som vil være verdifullt for styret, leietakeren og alle som bor her. Eget nyhetsbrev sendes også ut med jevne mellomrom. Påmelding her: <https://landing.mailerlite.com/webforms/landing/w3k5j1>

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Bolignummer

Når flere boliger deler samme adresse, får de egne bolignumre (bruksenhetsnumre). Bolignummer er en del av boligens offisielle adresse, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være festet på eller ved inngangsdøren. Bolignummeret består av én bokstav og fire tall:

- Bokstaven forteller om leiligheten er i en hovedetasje (H) fra hovedinngang, loftsetasje (L), underetasje (U) eller kjelleretasje (K).
- De to første tallene angir hvilken etasje leiligheten ligger i.
- De to siste tallene angir leilighetens plassering i etasjen. Tenk at du står foran ytterdøren eller hovedinngangen, se etter første leilighet til venstre og tell mot høyre.

Adresseendring og postkasseskilt hos oss blir til: Navn Navnesen, U0208, Frysjaveien 5.

Etasjeplan på heis, trappegang og ringeklokker starter fortsatt på 1 i laveste underetasje.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-	Garasjerehabilitering. Takmembran, murpuss og katodisk anlegg.	Fase 1 gjennomført. Fase 2 sommeren 2021.
2016 - 2017	Oppgradert varmeanlegg	Solenergi og varmegjenvinning på taket, varmepumper
2016 - 2017	Taktekking	Ved montering av solfangere ble det samtidig lagt nye takbelegg og beslag på alle takene i sameiet.
2007 - 2008	Fasade rehabilitering	Yttervegger, balkonger og felles vinduer



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4. Mai 2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 8.Mai 2021.

Selskapsnummer: 5356 Selskapsnavn Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Seksjon nummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitne er foreslått Carl A. Oset Hollender

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer til styre og valgkomite

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Salg av seksjon 48

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag om mistillit til det sittende styret

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag til revisjon av varmeanlegg

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte - valgkomiteens innstilling:

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Kjetil Sandholm		
	Styremedlem	Ferenc Keliger		
	Varamedlem	Hallstein Bergseth		
	Varamedlem	Ingvild Aslaksrud		

Valg av valgkomite - valgkomiteens innstilling:

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Medlem	Anne Lise Hansen		
	Medlem	Heidi Kjerven		

Skjemaet må leveres/sendes til styrets leder eller vaktmester/styrepostkassene innen fristen slik at din stemme blir registrert.



VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Frysjaveien 1, 3 og 5

Tilpasset og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 27.11.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret 04.04.2018 i henhold til eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret 11.11.2020 i henhold til samme lov.

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 59 bnr. 329 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 188 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kun fysiske personer kan være sameiere og ingen kan erverve mer enn to seksjoner med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 24.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eksisterende eksklusive bruksretter for fellesarealer gjelder i 30 år fra 01.01.2019.

Dersom ikke annet bestemmes etter 30 år skal denne fornyes i ytterligere 30 år.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.



Skader på eiendommen/fellesanlegget som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

Det er inngått avtale mellom sameierne om enerett til bruk av garasjer, parkeringsplasser, boder og kjøleboder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten at sameiere som berøres av endringen samtykker i det.

Bruksrett til parkeringsplass i eller utenfor garasje kan kjøpes og selges kun mellom seksjonseiere etter godkjenning fra styret. Det er til enhver tid maksimalt tillatt å eie bruksrett til en parkeringsplass per seksjon. Det er i tillegg anledning til privat utleie av parkeringsplass mellom seksjoner. Utleie av parkeringsplasser skal meldes styret. Hver seksjon kan totalt disponere inntil to parkeringsplasser.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. En sameier er ansvarlig for at også eventuelle leietakere overholder husordensreglene.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på sameiermøtet.

Montering av mobil antenner på takene på sameiets bygninger tillates ikke.

Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet. Arbeidene må ikke igangsettes før styret er varslet.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ventilator/avtrekksvifte på kjøkken og bad må ikke kobles til felles avtrekk på grunn av brannfare og forurensing av felles ventilasjonsanlegg.



§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For bruk av garasjer eller biloppstillingsplasser betales et beløp som fastsettes av styret.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. A-konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til et vedlikeholdsfond som skal møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For uten egen bruksenhet gjelder den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt også inngangsdør, vinduer, balkong og takterrasse (dør, gulv, tak, vegger, blomsterkasser, sluk m.v.). Også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp omfattes av vedlikeholdsplikten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i første og andre avsnitt, men ikke utskiftning av innvendig sluk, vinduer og ytterdør (balkongdør). Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan likevel bli pålagt byttet for eiers regning; vedlikeholdet er fortsatt seksjonseiers ansvar.

Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt kan sameiet besørge vedlikeholdet utført på sameiers regning.

Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår en skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.



Årsmøtet vedtok i 2020 en overgangsordning hvor sameiet dekker inntil 500 kr per byttet vindu/balkongdør per år, f.o.m. 01.01.19. til 31.12.2029. Beløpet indeksreguleres ikke, og utbetales kun en gang til hver seksjonseier.

Seksjoner som byttet vinduer i 2019 får 500 kr per vindu, seksjoner som bytter vinduer i 2029 får 5000 kr. Ved interesse fra minst 10 seksjonseiere innhentes felles anbud hvert 5. år. Fra 01.01.2030 overtar sameiet fullt bytteansvar for alle vinduer og balkongdører ved endt levetid, og bytter utslitte trevinduer hvert 5. år. Fra 2047 byttes også nyere vinduer med aluminiumsramme (2007/2017).

Årlige felleskostnader per seksjon tillegges 150 kr per vindu, (600-2400 per seksjon) tilsvarende 1/50 av kostnadene ved et vanlig vindusbytte. Økningen i felleskostnadene fordeles etter antall vinduer/balkongdører.

Det presiseres at seksjonseier stadig har alt vedlikeholdsansvar for egne vinduer og balkongdører. Egenandel tilsvarende avkortet levetid kan kreves ved tidligere bytte.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

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.

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

I felles anliggender forplikter to av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11



Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- valg av styre- og varamedlemmer blant sameierne
- godtgjørelse til styre og revisor

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15



Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17

Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg.



Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

Tillegg i § 4 vedtatt på ordinært årsmøte 20.03.02. § 1 endret på ordinært årsmøte 17.03.2004. og 28.04.2005. § 6 endret på ordinært årsmøte 28.04.2008. § 1, 2, 4, 5, 6, 7, 14 revidert på ordinært sameiermøte 04.04.2016. § 1, 2, 9, 11, 14 revidert på ordinært årsmøte 04.04.2018. § 2, 6, 9, 14 revidert på ekstraordinært årsmøte 11.11.2020

§ 1

Byggene er oppført i jernbetong. Dette skaper lydmessige problemer og stiller store krav om å vise hensyn.

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand, leietakere og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulemper for noen.

Det skal være ro om natten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Støyende selskap etter klokken 23.00 skal alltid varsles med oppslag på forhånd, og det skal likevel tas alminnelige hensyn til naboer. Lydforholdene i trappeoppgangene, fra balkongene og mellom seksjonene tilsier at det må vises hensyn til de øvrige beboeres nattero.

Høytalere bør alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene, og må særlig dempes etter kl. 23.00. Det samme gjelder musikkinstrumenter. Uten samtykke fra sameiestyret er det forbudt å drive musikk- og sangundervisning.

Sliping, pussing, banking og boring i vegger, gulv og tak høres over store deler av huset og må ikke forekomme etter kl. 19.00, og er ikke tillatt på helligdager inkl søndager, eller etter kl. 16.00 på dager før helligdager.

Ved planlagt oppussing som vil medføre gjentatt/langvarig støy over flere timer, må seksjonseier sende ut et nabovarsel som angir hva som skal utbedres, om hvor lang tid det vil ta, og kontaktinformasjon. Nabovarselet settes opp på oppslagstavlen i inngangspartiet i god tid før oppussingen starter, for å redusere ulempen for naboene mest mulig.

§ 2

Parkering på sameiets eiendom er kun tillatt for beboere som har betalt anvist plass. Garasje- og parkeringsplassene er beregnet kun til personbiler, stasjonsvogner og varebiler av tilsvarende størrelse.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.



Det er ikke tillatt å utføre større bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller væske i garasjeanlegget. Seksjonseier er ansvarlig for at kravene og retningslinjene blir fulgt (jfr: Brann – og eksplosjonsvernloven § 5).

Sameiet er eier av plasser merket «gjesteparkering». Disse plassene skal bare benyttes til formålet, og i maksimalt 72 timer per uke per besøkende. Ved behov for ytterligere tid må dette avtales med styret på forhånd. Gjesteparkeringen tillates ikke benyttet av seksjonseier, dennes husstand eller leietakere, bortsett fra for kortere av-og pålessing.

Eksternt parkeringsselskap anvendes som parkeringsvakt og kontrollerer området daglig. Gebyr kan ilegges alle kjøretøy i henhold til skiltingen på området.

Alle faste, nummererte parkeringsplasser ute og i garasjeanlegget ble i 2020 tilrettelagt for lading av elbil. Ladingen faktureres av Ohmia charging, elbileiere må opprette privat avtale. Lading av elbil skal skje via Ohmia sine ladere. Elbiler skal ikke 'nødlades' fra andre stikkontakter i sameiet.

Det er ikke egne plasser forbeholdt bevegelseshemmede, men styret kan legge til rette for frivillig bytte mellom seksjoner ved behov.

§ 3

Lek i trappeoppgangen og ballkasting mot yttervegger er forbudt. Det pålegges foreldrene å passe på at barna ikke tegner på vegger og dører. Det henstilles til alle å snakke til personer de ser ødelegger eller tilgriser bygninger og beplantninger.

§ 4

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dyr skal ikke luftes på lekeplassen. Hund skal føres i bånd på sameiets fellesareal. Dette gjelder både inne og ute. Hundeposer skal kastes i restavfall.

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

§ 5

Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i sameiets utvendige søppelskur eller i offentlige resirkuleringspunkter ihht kommunale retningslinjer.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søppelskur, i boder, korridorer, trappeoppganger eller andre fellesarealer ute eller inne. Brennbart materiale må aldri plasseres nær husvegger, hverken på egen parkeringsplass eller i garasjene.



Spesialavfall, gamle møbler, byggematerialer, hageavfall etc. må hver enkelt levere på gjenbruksstasjon e.l., med mindre felles innsamling er annonsert.

§ 6

Mindre typer vaskemaskiner kan anvendes i leilighetene når myndighetene tillater det og deres forskrifter for installering følges.

Seksjonseieren blir ansvarlig for enhver skade forårsaket ved bruk av disse maskiner (jfr. husleielovens §§ 20 og 22).

Fellesvaskeriet for hver blokk er åpent for beboere alle dager kl. 07.00 – 23.00. For selve bruken av vaskeriet gjelder oppslått instruks fra styret.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Banking og lufting av møbler, tøy, sengeklær, tepper m.v. må bare foregå på anvist plass og inntil kl. 20.00. Tillates ikke på helligdager eller etter kl. 16.00 på dager før helligdager.

Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Tørring av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens rekkverk.

Ventilator/avtrekksvifte på kjøkken og bad må ikke kobles til felles avtrekk, på grunn av brannfare og forurensning av felles ventilasjonsanlegg.

§ 7

Antenner, flaggstenger, markiser, verandaseil og skilt tillates ikke satt opp uten styrets samtykke. Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å henge gjenstander fra balkonger eller vinduer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller andre gjenstander ned fra balkonger eller vinduer. Uaktsomhet som kan få alvorlige følger regnes som alvorlig mislighold.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det seksjonseierne å holde balkongene rene for snø og is.

§ 8

Det kraftige vanntrykk tilsier at tapping til enhver tid må foretas med forsiktighet, da sus høres meget tydelig i betongbygg, særlig om natten. Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Vaktmesteren må omgående varsles når vannet stadig renner i WC og kraner, det er radiatorlekkasje eller når noe på annen måte ikke er i orden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom.



§ 9

Alle leilighetene har mekanisk avtrekk og skal ha mulighet for lufting uten å åpne opp vinduene. Nyere vinduer skal normalt stå i luftstilling med en liten åpning øverst (håndtaket vris ca 45 grader), og eldre vinduer skal ha helt eller delvis åpen luftespalte øverst. Dette vil sammen med riktig bruk av radiatorene sikre jevn oppvarming av rommene, og hindre trekk, undertrykk og fuktproblemer. Nærmere forklaring og anbefalte tilpasninger finnes på sameiets hjemmesider.

Radiatorene skal etterses og luftes av beboer ved behov, feil og lekkasjer meldes vaktmester. Om vinteren må seksjonseier og hver beboer sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølt. Det tillates kun kortvarig utlufting ('sjokklufting') i fyringssesongen. Romtemperatur skal reguleres med termostathjulet på radiatoren og åpen luftespalte, ikke med åpne vinduer.

Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vannledninger unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for enhver frostskaide som skyldes brukere av seksjonen.

Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene og kjølerom ikke påfører gården eller de øvrige sameiere skade. ødelagt mat må fjernes. Matboden rengjøres. Alle kjellerdører holdes låst. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og vind. Den som åpner, må påse at de blir lukket.

§ 10

Trappeoppganger, kjellerganger og andre fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler.

All pappemballasje og tomkasser, aviser etc er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfaren.

§ 11

Inngangsdører og postkasser skal være forsynt med skikkelige navneskilt. (Ikke visittkort etc.)

§ 12

Ytterdører skal være låst. Seksjonseierne er ansvarlig for hvem de slipper inn.

§ 13

Seksjonseierne har ikke adgang til tak, fyrrom eller elektriske tavlerom.

§ 14

Vaktmesteren er ansatt i sameiet. Ved oppdagede ødeleggelser eller feil på fellesanlegget, vannskader eller mistanke om slikt skal vaktmesteren varsles per telefon i arbeidstiden.



Utenom arbeidstiden kontaktes vaktmester på epost. Kontakt selv rørleggervakt ved pågående lekkasjer, skader skal alltid begrenses uten opphold.

Vaktmesteren kan ved anledning rådgi og veilede beboere ved mindre bygningsmessige inngrep som hulltaking/boring i betongvegger, og ved enkle vedlikeholdsoppgaver som rengjøring av sluk og avløp, kontroll av blandebatterier og lufting av radiator.

Vaktmester har ikke anledning til å gjøre forefallende arbeidsoppdrag på private installasjoner inne i den enkelte seksjon i arbeidstiden.

§ 15

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler eller mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hans husstand, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

§ 16

Vaktmesteren og styret skal påse at husordensreglene blir fulgt, og har plikt til å påtale brudd på disse.