

Protokoll fra ordinært årsmøte i Frysjavaeien 1-3-5 Sameie

Møtedato: 04.04.2018

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Norsk Teknisk museum

Til stede: 25 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Kjetil Sandholm.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Heidi Kjerven foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vedtektsendringer ihht ny eierseksjonslov

§ 4:

Tillegg til 1. avsnitt:

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.

Kommentar: Ihht ny ESL kan retten ikke lengre være tidsubegrenset, 30 år er maksimalt.

Nytt 5. avsnitt:

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.

Kommentar til forslaget: Seksjonseiers råderett gjelder også fellesarealer; sameiet ønsker at parkeringsplassene fortsatt fordeles slik at flest mulig beboere har mulighet til parkering.

§ 8:

Nytt 3. avsnitt:

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.

Kommentar til forslaget: Utskifting av vinduer og balkongdør er i forarbeidene til ny ESL pålagt sameiene av «estetiske årsaker», dvs at det skal være likt. I sameiet er de fleste vinduer og balkongdører allerede byttet for eiers regning, mens noen har utsatt dette. Sameiet skal ikke finansiere utsatt rehabilitering av den enkelte seksjon, men skal påse at dette gjennomføres før det oppstår fare for skade.

Styrets innstilling: Vedtektene endres i henhold til ovennevnte forslag.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

B Endringer og presiseringer i husordensreglene.

§ 1;

Presiseringer i 6. avsnitt:

«For å få en viss styring ved oppussing av leiligheten, må Beboeren» strykes, og erstattes med [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] .

Korrigerings i 7. avsnitt:

***[Hobbyverktøy må ikke benyttes [unødig] slik at andre sjeneres.] *) Setning slettet**

§ 2;

Tillegg i 2. avsnitt: Sameiet er eier av plasser merket "gjesteparkering". Disse plasser skal bare benyttes til formålet **[i maksimalt 48 timer per uke, per besøkende. Ved behov for ytterligere tid må dette avtales med styret/vaktmester på forhånd]**. Gjesteparkeringen tillates ikke benyttet av seksjonseier, dennes husstand eller leietaker, bortsett fra for av-og pålessing.

Nytt 3. avsnitt: **[Det er ikke egne plasser forbeholdt bevegelseshemmede eller elbiler, men styret kan legge til rette for frivillig bytte mellom seksjoner ved behov.]**

§ 9;

Tillegg og korrigeringer i 1. avsnitt:

[Alle leilighetene har mekanisk avtrekk og skal ha åpen luftespalte i overkant av alle vinduer for å sikre normal oppvarming av rommene, og hindre trekk, undertrykk og fuktproblemer. Radiatorene skal etterses og luftes av beboer ved behov, feil og lekkasjer meldes vaktmester.] Om vinteren må seksjonseieren - eventuelt framleier – sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt **[avkjølt]**. Det tillates kun kortvarig utlufting. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vannledninger unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for enhver frostskaide som skyldes **[brukere av seksjonen]**.

§11;

Korrigerer i 1. avsnitt etter montering av nytt ringeanlegg uten ringeknapper:

Inngangsdører **[og]** postkasser **[-]** skal være forsynt med skikkelige navneskilt. (Ikke visittkort etc.)

§ 14;

Korrigerer i 1. avsnitt; presisering:

Vaktmesteren er **[ansatt i sameiet]** og bor i Frysjaveien 3.

Styrets innstilling: Endringene vedtas og husordensreglene endres i henhold.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

6. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Siv Lilleng foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Annbjørg Fagersand foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Halvorsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lotten Strobel foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Kari Zakariassen, Jorunn Sundelin Johansen og Ida Reberg Nessimo

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.14. Protokollen signeres av

Asgeir Tannum /s/
Møteleder

Asgeir Tannum /s/
Fører av protokollen

Heidi Kjerven /s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kjetil Sandholm	Frysjaveien 1	2 år (2017-2019)
Styremedlem	Ferenc Keliger	Frysjaveien 3	2 år (2017-2019)
Styremedlem	Siv Lilleng	Frysjaveien 3	2 år (2018-2020)
Styremedlem	Annbjørg Fagersand	Frysjaveien 5	2 år (2018-2020)
Varamedlem	Thomas Halvorsen	Frysjaveien 1	1 år (2018-2019)
Varamedlem	Lotten Strobel	Frysjaveien 1	1 år (2018-2019)

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. Sist endret 04.04.2018 i henhold til eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65

§ 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 unødigg eller urimelig ulempe 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.

§ 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 framtreddende 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 sameiet Frysjavaen 1, 3 og 5

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.

§ 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 dem som har betalt anvist plass. Garasje- og parkeringsplassene er beregnet kun til person- og stasjonsvogner eller varevogner av tilsvarende størrelse. Elbil kan lades inntil 10 A fra motorvarmeruttak i sameiets garasje. Eier skal selv melde fra om dette til styret for fakturering av strømkostnader.

Sameiet er eier av plasser merket "gjesteparkering". Disse plasser skal bare benyttes til formålet i maksimalt 48 timer per uke, per besøkende. Ved behov for ytterligere tid må dette avtales med styret/vaktmester på forhånd. Gjesteparkeringen tillates ikke benyttet av seksjonseier, dennes husstand eller leietaker, bortsett fra for av- og pålesing.

Det er ikke egne plasser forbeholdt bevegelseshemmede eller elbiler, 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, og kan ikke luftes på lekeplassen. Hundeposer skal kastes i søppelen. Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen. Hund skal føres i bånd på sameiets felles areal. Dette gjelder både inne og ute.

§ 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). Vaskeriet tillates bare brukt etter liste.

Vasketider:	Hverdager	kl. 07.00 – 23.00
	Åpent vaskeri søndag	
	Åpent vaskeri offentlige høytidsdager	
	Åpent vaskeri helligdager	

De som har mer enn 2 familiemedlemmer kan bruke vaskeriet 2 ganger pr uke. For selve bruken av vaskeriet gjelder særskilt instruks.

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 brystning.

Ventilator/avtrekksvifte på kjøkken og bad må ikke kobles til felles avtrekk å 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 åpen luftespalte i overkant av alle vinduer for å sikre normal oppvarming av rommene, og hindre trekk, undertrykk og fuktproblemer. Radiatorene skal etterses og luftes av beboer ved behov, feil og lekkasjer meldes vaktmester. Om vinteren må seksjonseieren - eventuelt framleier – sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølt. Det tillates kun kortvarig utlufting. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vannledninger unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for enhver frostskaade 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 det 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, og bor i Frysjavaen 3.

Ved oppståtte vannskader og lignende skal vaktmesteren varsles i arbeidstiden. 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, skifte av kranpakninger 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 påser at husordensreglene blir fulgt, og har plikt til å påtale brudd på disse.