

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i sameiet Folke Bernadottesvei 2.

DATO: MANDAG 3. APRIL 2017 KLOKKEN 18.00

STED: NHF OSLO, 1. ETASJE, FOLKE BERNADOTTES VEI 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
 - a. Registrering av deltakere
 - b. Valg av møteleder
 - c. Valg av møtesekretær
 - d. Valg av to til å underskrive protokollen
 - e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning for 2016
3. Årsregnskap og revisors beretning for 2016
4. Godtgjørelse til styret.
5. Budsjett
6. Innkomne forslag
 - a. Forslag angående ordensregler om røyking på balkonger
7. Valg av tillitsvalgte
 - a. Valgkomitéen informerer om sin innstilling
 - b. Valg av styre
 - c. Valg av valgkomité

Vedleggene inneholder ytterligere informasjon om sakene

Oslo, 20. mars 2017

Sameiet Folke Bernadottes vei 2, v/Styret

Vedlegg

I tillegg til dette arket er følgende lagt ved:

- Styrets årsberetning
- Revisors årsberetning
- Regnskap og budsjett
- Brev fra Kommunal- og Regionaldepartementet til Nærings- og handelsdepartementet angående datert 6. juli 2009.
- Navneseddel / fullmakt. Denne må fylles ut av alle.

Godtgjørelse til styret

Denne saken handler om hva styret som innsettes nå, og avslutter sitt arbeid i april 2018, skal få som godtgjørelse. Denne summen vil finnes på budsjettet for 2018. Styret ønsker en videreføring av beløpet på 120 000.

Innkommet forslag: Endring av vedtekter

Styret har fått et forslag fra Sima Vafedar Shooshtari angående den delen av ordensreglementet som omhandler røyking på balkongene. Paragrafen er nå følgende:

Selv om det ikke er generelt forbud mot å røyke på balkonger vil vi sterkt oppfordre til at man ikke gjør dette. Naboer setter generelt ikke pris på at deres leilighet blir fylt av røyk, og blir det plagsomt er det en reell, og høyst gyldig, klagegrunn.

Nytt forslag til paragraf er:

Røyking på balkonger er forbudt hvis det er plagsomt, fører til plagsom lukt eller ulempe for andre. Naboer setter generelt ikke pris på at deres leilighet blir fylt av røyk, og blir det plagsomt er det en reell og høyst gyldig klagegrunn. Røykere oppfordres til å samles ute i bakgården / felleshagen. Selv om dette er fellesareal så er det sjelden andre som oppholder seg der.

Styret vil med dette kunne sende en advarsel for brudd på ordensreglementet dersom en beboer klager over plagsom luft fra røyking på en annen beboers balkong.

Valgkomitéens innstilling

Styrets leder: Pål Hermunn Johansen

Medlemmer: Hanne Nøvik, Daniela Schäfer Olstad og Bjørn Gran

Varamedlem: Anders Folkestad

Valgkomite: Helge Smebye. *Vi trenger minst ett ekstra medlem her. Frivillige kan melde seg til styret.*

ÅRSBERETNING 2016

Sameiet Folke Bernadottes vei 2 (org. nr. 987736615)

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Folke Bernadottes vei 2 er et sameie som består av 65 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner. Sameiet er lokalisert i Folke Bernadottes vei 2, 0862 Oslo. Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Egenkapitalen er pr. 31. desember 2016 positiv med kroner 844 949. Løpende finansiering og likviditet sikres ved innbetaling fra sameierne.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Omsetningen i sameiet utgjorde for 2016 kr. 2 930 830,-, som er en oppgang fra forrige år. Omsetningen består i hovedsak av innbetalinger fra sameierne til dekning av sameiets drift, samt utleie av parkeringsplasser, sykkelparkering og plasser for rullestoler.

Årets resultat ble et overskudd på 1 156 820 kroner mot et underskudd på 141 227 året før. Dette overskuddet kommer først og fremst som et resultat av at sameierne foretok ekstra innbetalinger for oppussing av balkonger, uten at vi fikk utført denne oppussingen i løpet av året.

Den 20. september 2016 ble det avholdt et ekstraordinært sameiemøte der det ble vedtatt at sameierne skulle betale inn ekstra med den hensikt å betale ned sameiets lån. Av denne grunn ventes det at resultatet for 2017 skal bli sterkt positivt, men hele resultatet er ventet å gå med til å betale ned lånet.

Styret mener at årsberetningen sammenholdt med årsregnskapet gir en rettvise og tilfredsstillende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens økonomiske stilling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen faste ansatte. Styret består av 1 mann og 2 kvinner, med to menn som vararepresentanter. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Ytre miljø

Styret kjenner ikke til at virksomheten skulle medføre forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. De benytter seg av kildesorteringsmuligheter av husholdningsavfall, papir, flasker og så videre.

Oslo, _____

Pål Hermunn Johansen
styreleder

Thora Ingeborg Dystebakken
styremedlem

Hanne Nøvik
styremedlem

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottesvei 2 som viser et overskudd på kr. 1 156 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for regnskapet

Styret (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 avviklet.

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 øvrige lovmessige krav for Sameiet Folke Bernadottesvei 2

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

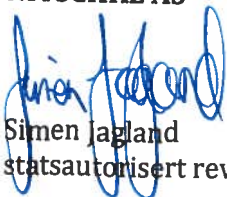
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Stabekk, 16. mars 2017

NITSCHKE AS



Simen Jagland
statsautorisert revisor

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

	Noter	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Driftsinntekter:				
Fellesutgifter	2	2 042 040	1 949 220	2 042 040
Ekstrainnbetaling våren 2016		637 980		369 600
Parkering rullestol		0	1 800	
Parkering bil		58 800	66 775	44 800
Garasjeplass	2	66 600	66 350	42 000
Rullestol bod		11 250	12 300	5 400
Sykkelbod		4 500	2 400	2 400
Inntekt basestasjon		60 287	60 287	60 000
Andre inntekter (Vaskerinntekter)		49 373	45 262	36 000
Sum Inntekter		2 930 830	2 204 394	2 602 240
Lønnskostnader				
Lønnskostnader	3	5 625	5 625	6 000
Styrehonorar	3	90 000	90 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		13 483	13 483	17 766
		109 108	109 108	143 766
Driftskostnader				
Avskrivninger	4	7 348	7 348	7 348
Kommunale avgifter		238 916	236 669	250 000
Elektrisitet		173 204	174 638	180 000
Renhold		103 132	90 263	110 000
Brøyting/strøing		15 627	31 254	16 000
Vedlikehold	5	696 339	1 184 450	1 145 000
Kabel-Tv		143 531	205 254	150 000
Forsikringer		97 075	90 937	100 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	75 288	68 075	75 000
Revisjonshonorar	3	28 750	28 750	30 000
Honorar øk & jur. Bistand		-	-	
Diverse kostnader	6	43 314	65 901	26 500
Sum driftskostnader		1 622 524	2 183 538	2 089 848
Driftsresultat		1 199 198	-88 253	368 626
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter		2 451	3 334	1 000
Rentekostnader		42 739	53 659	5 000
Purregebyrer		-	286	
Påløpte renter		2 089	2 364	
Sum finansinntekter/-kostnader		-42 378	-52 974	-4 000
Årets resultat	7	1 156 820	-141 227	364 626
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital		1 156 820	-141 227	364 626
Sum disponering av årets resultat		1 156 820	-141 227	364 626

Balanse

		Utgående balanse 31.12.2016	Inngående balanse 01.01.2016
EIENDELER	Noter		
Anleggsmidler			
Driftsmidler	4	51 786	59 133
Sum Anleggsmidler		51 786	59 133
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	19 695	8 139
Fordring Ice communication		60 287	
Forskuddsbet kostnader	9	120 401	97 075
DNB 1645.06.48837		1 603 226	697 349
DNB 4202.24.36184		-66	-66
Sum omløpsmidler		1 803 543	802 497
Sum eiendeler		1 855 329	861 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	702 971	-453 849
Sum egenkapital		844 949	-311 871
Langsiktig gjeld			
Lån i Dnb	10	629 400	748 860
Sum langsiktig gjeld		629 400	748 860
Avsetninger for forpliktelser			
Avsetning depositum garasjer		148 800	198 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	153 889	112 142
Forskudd fellesutgifter	8	74 775	111 423
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)		176	89
Skyldig feriepenger		1 250	625
Påløpte renter lån		2 089	2 364
Sum kortsiktig gjeld		232 180	226 642
Sum gjeld og egenkapital		1 855 328	861 630

Oslo, den _____

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Pål Hermunn Johansen

Thora Ingeborg Dystebakken

Hanne Nøvik

NOTER 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet har 65 seksjoner. Av disse er det 2 næringssksjoner som eies av Norges Handikapforbund og benyttes til henholdsvis lokalkontor NHF Oslo og utleie til barnehagedrift. Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Lønnskostnadene gjelder arbeid som sameiere har utført for sameiet.

Det er utbetalt Kr. 90.000 i styrehonorar i 2016.

Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr. 75.288

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 28.750 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

Sameiet FB2 er ikke pliktig til å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 – Avskrivninger

Aktiverte driftsmidler omfatter søppelhus og vaskemaskiner.

Det er benyttet saldoavskrivninger.

	Søppelhus	Vaskemaskiner	Totalt
Opprinnelig anskaffelseskost	141 978	88 086	230 064
Akkum. Avskrivninger pr. 31.12.15	90 053	80 877	170 930
Anskaffelseskost. 31.12.15	51 924	7 209	59 133
Avskrivninger 2016	4 945	2 403	7 348
Sum Driftsmidler 31.12.2016	46 980	4 806	51 786

Årets avskrivninger	4 945	2 403	7 348
Avskrivningssats	8 %	20 %	

Note 5 - Vedlikehold

	2016	Budsjett 2017	2015
Vedlikehold bygninger			-
Vedlikehold fasade	56 201	240 000	
Vedlikehold vaskerianlegg	32 938	10 000	
Vedlikehold VVS	58 820	60 000	21 699
Vedlikehold lås og dørtlif.	17 097	5 000	1 192
Vedlikehold uteanlegg	19 825	10 000	9 898
Vedlikehold fellesanlegg	-		-
Vedlikehold Brannsikring	37 828	20 000	31 244
Vedlikehold heis	160 940	150 000	150 440
Vedlikehold/rehab balkonger	295 403	650 000	736 215
Vedlikehold tak	17 288		212 763
Vedlikehold overvåkingsanlegg	-		21 000
Sum vedlikehold	696 339	1 145 000	1 184 450

Note 6 - Diverse kostnader

	2016	Budsjett 2017	2015
Matter	13 568	14 000	12 474
Skadedyrkontroll	8 083	8 000	7 706
Inventar	-		4 185
Programvare& vedliehold	591	2 000	908
Alarm	2 946		18 984
Diverse driftskostn.	750		1 970
Møteutgifter/kontorrekv.	1 481	2 500	-
Dugnad	-		-
Telefon	740		690
Porto	275		-
Kontingenter	1 490		-
Egenandel forsikringsskader	10 000		16 000
Bank og kortgebyrer	3 127		2 710
Andre kostnader	263		275
Sum diverse kostnader	43 314	26 500	65 901

Note 7 - Egenkapital

Kapital ved etablering	141 978
Akk. Underskudd pr. 01.01.16	-453 849
Årets resultat	1 156 820
Akk. overskudd pr. 31.12.16	702 971
Egenkapital pr .31.12.16	<u>844 949</u>

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	kr	19 695
Forskuddsbetalte fellesutgifter	kr	74 775
Netto fordring fellesutgifter	kr	-55 080

Fordringer er bokført til pålydende med avsetning for påregnelig tap.

Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Andre fordringer

Brøyting Vår 2017	15 627
Forskuddsbetalt forsikring	104 774
Sum andre fordringer	120 401
Forskuddsbetalte kostnader er forsikring for 2016	

Note 10 - Langsiktig gjeld

I juni 2011 tok sameiet opp et lån i DnB på Kr. 1.200.000,-
Lånets løpetid er 10 år. Gjenstående pr. 31.12.16 Kr. 629.400,-

Lånet er planlagt nedbetalt i 2017.

Lånet er ikke sikret med pant. Det hviler et proratarisk ansvar på sameierne i henhold til eierseksjonsloven.

Note 11 - Leverandørgjeld

Bakken rehnhold AS	14 944
Otis Norge	9 722
Berendsen tekstil service as	1 212
Sandberg Regnskap as	15 250
Haugaland Kraft AS	7 870
If Skadeforsikring NUF	104 774
Conecto AS	117
Sum leverandørgjeld	153 889



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Nærings- og handelsdepartementet
Postboks 8014 Dep

0030 OSLO

Deres ref
200902674

Vår ref
09/1570-2 MFF

Dato
6 JUL 2009

Plager fra naboers røyking - Ber om en vurdering av hvilke muligheter som finnes i sameier og borettslag

Vi viser til brev av 29.5.2009.

Helse- og omsorgsdepartementet ønsker å få avklart hvorvidt lovverket gir adgang til å begrense plager fra naboers røyking i boligsameier og i borettslag.

Eierseksjonsloven og borettslagsloven har generelle regler om hva som tillates når det gjelder bruken av eiendommen. Vi skal i det følgende vurdere hvorvidt disse reglene gir adgang til å nekte røyking i sameie/borettslag.

Eierseksjonsloven § 19 første og andre ledd sier følgende om sameiers bruk av eiendommen:

"Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Borettslagsloven § 5-11 første ledd sier følgende om bruken av boligen og eiendommen:

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar."

Postadresse:
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Kontoradresse:
Akersg. 59

Telefon *
22 24 90 90 / 22 24 71 01
Org. nr.:
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen
Telefaks:
22 24 27 36

Saksbehandler:
Marianne Frisvold
Furuseth

Ordlyden i nevnte bestemmelser gir sameiere og andelseiere rett til å bruke sin boenhet og fellearealer til det de er beregnet til og vanlig brukt til. Men bruken må ikke på en urimelig og unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige beboerne. Spørsmålet er om røyking i et sameie/borettslag vil være en slik ulempe. Ved vurderingen må det skilles mellom bruksenhetene og fellesarealene.

Når det gjelder selve bruksenheten, er hovedregelen at eier har full eierråderett. Dette innebærer at eier har full frihet til å gjøre hva han vil så lenge det ikke er til ulempe eller skade for de øvrige beboerne. Dette gjelder ikke bare selve leiligheten og balkongen, men også innvendige og utvendige deler som bod, garasje og hageareal som eier disponerer.

Når det gjelder hva som menes med ulempe kan det vises til følgende uttalelse fra forarbeidene til burettslagslova, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) på side 275: *"Regelen fangar opp slikt som plagsam støy eller lukt, tilgrising av oppgangar og uforsiktig omgang med eld eller vatn. Noko av dette kan regulerast nærare i ordensreglar etter fjerde ledd."* Denne uttalelsen tyder dermed på at plagsom lukt kan være en ulempe som ikke naboene behøver å finne seg i. Det kan også vises til følgende mer generelle uttalelser fra forarbeidene til eierseksjonsloven side 109 i Ot.prp. nr 33 (1995-1996): *"Bestemmelsen om rett til bruk må ses i sammenheng med bestemmelsen i annet ledd som fastslår visse begrensinger i retten. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Liknende bestemmelser finnes i sameieloven og naboloven. Når det gjelder bruksenheten, må sameieren i sin bruk ta hensyn til at han bor tett inn på andre, ofte i samme bygg. Også en eneeier av fast eiendom må finne seg i at bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene. Fellesarealene må ikke nyttes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for de andre sameierne."* Denne uttalelsen viser at det skal tas hensyn til naboene.

På bakgrunn av forannevnte mener departementet at eier som utgangspunkt har adgang til å røyke i egen bruksenhet. Eiers bruk må imidlertid ikke føre til plagsom lukt. Om røyking i enkelte tilfeller kan føre til *plagsom* lukt for naboene må avgjøres ut fra en helhetsvurdering av de konkrete forholdene. Ved denne vurderingen er det grunn til å vektlegge at det er lov å røyke i eget hjem, herunder på balkonger osv. samt at eier har full eierrådighet over bruksenheten. Det skal dermed mye til før røyking kan anses å føre til plagsom lukt. Den samme konkrete vurdering vil også måtte gjøres for fellesarealene. Ved vurderingen vil det også være av betydning om sameiet/borettslaget har ordensregler om røyking. Det leder over i neste spørsmål om det i sameier/borettslag kan nedfelles fellesregler som begrenser adgangen til røyking på eiendommen. Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Reglene kan gjelde for innvendige så vel som utvendige arealer.

Etter eierseksjonsloven § 19 sjette ledd første punktum kan sameie fastsette ordensregler for eiendommen: *"Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."*

Tilsvarende regel finnes for borettslag i burettslagslova § 5-11. Eierseksjonsloven og burettslagslova må tolkes etter de samme retningslinjer.

Etter ordlyden kan ordensreglene omfatte både boligen og fellesarealene. Det er *vanlige* ordensregler som kan fastsettes. Bestemmelsen angir ikke konkrete eksempler på hva slags ordensregler som kan gis.

Begrunnelsen for ordensreglene er hensynet til andre beboere. Dette begrenser således hvilke innhold slike ordensregler kan ha. Bestemmelsene om husordensreglene er hentet fra husleieloven, og i forarbeidene til husleieloven, Ot. prop. nr. 82 (1997-98) side 180 venstre spalte, sies følgende om innholdet i husordensreglene: *"Det er bare rimelige regler og påbud leieren må respektere fullt ut."*

Det er avsagt en dom som også kan belyse innholdet i ordensreglene, jf. Rt.1993¹ side 1260. Det kan siteres følgende fra dommen: *"Når loven gir borettslaget hjemmel til å fastsette ordensregler "til sikring av god husorden", mener jeg at denne bestemmelse må tolkes med den begrensning som en naturlig forståelse av loven formål tilsier. Jeg finner ikke at en slik ordensregel kan gi grunnlag for å gripe inn i den enkeltes private livsførsel innenfor hjemmets vegger, når et slikt inngrep vesentlig vil forringe den enkelte beboers livskvalitet, uten at hensynet til andre mennesker gjør inngrepet påkrevd."*

Hva som er rimelig ordensregler vil bero på en helhetsvurdering basert på den konkrete eiendom, om det er innvendige eller utvendige arealer, tettheten mellom beboerne, sammensetningen og størrelsen på sameie/borettslaget m.v. Det er likevel slik at det ikke kan gis regler som griper inn i den enkeltes private livsførsel innenfor hjemmets vegger hvis dette ikke har betydning for andre. Det samme syn kommer til uttrykk i den juridiske litteratur, jf. "Borettslov kommentaren" av Lilleholt, Wyller og Aagenæs på side 455: *"Ordensreglene må ikke gripe inn i privatlivets fred og legge urimelige begrensninger på andelseier livsutfoldelse."*

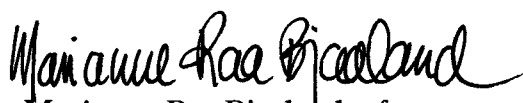
Departementet legger til grunn at røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor det borettslaget kan forby innenfor den enkeltes boenhet. Dette må som utgangspunkt også gjelde for eiernes terrasse o.l. så lenge dette ikke fører til plagsom lukt. Det er likevel ikke noe i veien for å gi en generell oppfordring til beboerne om at røyking på terrassen begrenses av hensyn til andre.

¹ Det er ikke tilsiktet noen endringer i den nye burettslagslova. Dommen antas dermed fremdeles å ha interesse.

Når det gjelder fellearealene kan det av hensyn til de øvrige beboerne være nødvendig å nedfelle visse regler som begrenser røyking. Retten til å bruke fellesarealer er en rett som innebærer at den enkeltes bruk må avpasses i forhold til de andres. I og med at fellearealene nettopp er til felles nytte for alle, vil det være grunn til å ta større hensyn til andre enn hva som kan kreves for bruksenhetene. Tobakkskadeloven forbyr røyking hvor allmennheten har adgang. Fellesarealene i boligsameier/borettslag er steder der beboerne ferdes, og ordensregler som hindrer skjemmende røyking på innvendige fellesarealer og de deler av felles uteområdene der røyk lett ledes inn i andres boliger bør dermed kunne innføres.

Når det gjelder hvem som har kompetanse til å vedta slike ordensregler er dette noe ulikt i borettslag og sameier. I borettslag er det styret som kan fastsette slike ordensregler, mens det i sameier er sameiemøte med alminnelig flertall.

Med hilsen



Marianne Raa Bjaaland e.f.
seniorrådgiver



Marianne Frisvold Furuseth
rådgiver

NAVNESEDDEL / FULLMAKT

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

I møtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved bruk av denne navneseddel, eventuelt gi sin fullmakt til en annen sameier. Navneseddelen / fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen.

NAVN: _____

LEILIGHETSNUMMER: _____

JEG GIR FULLMAKT TIL: _____ LEIL. NR: _____

UNDERSKRIFT: _____