



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984955677

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 735 778	5 361 556
Sum inntekter		5 735 778	5 361 556
Kostnader			
Lønnskostnad		156 316	141 484
Annen driftskostnad		4 551 183	3 740 502
Sum kostnader		4 707 499	3 881 986
Driftsresultat		1 028 278	1 479 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 881	69 526
Sum finansinntekter		77 881	69 526
Annen finanskostnad		843 718	770 561
Sum finanskostnader		843 718	770 561
Netto finans		-765 837	-701 035
Resultat før skattekostnad		262 441	778 535
Årsresultat		262 441	778 535
Totalresultat		262 441	778 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 441	778 535
Sum overføringer og disponeringer		262 441	778 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 921	837
Andre fordringer		6 547	138 128
Sum fordringer		42 468	138 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 715	1 589 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 715	1 589 245
Sum omløpsmidler		1 434 183	1 728 209
SUM EIENDELER		1 434 183	1 728 209

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 359 188	10 621 629
Sum opptjent egenkapital		-10 359 188	-10 621 629
Sum egenkapital		-10 359 188	-10 621 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 516 685	11 990 915
Sum annen langsiktig gjeld		11 516 685	11 990 915
Sum langsiktig gjeld		11 516 685	11 990 915
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 493	91 420
Leverandørgjeld		76 076	218 108
Skyldige offentlige avgifter		1 555	2 405
Annen kortsiktig gjeld		194 563	46 990
Sum kortsiktig gjeld		276 687	358 923
Sum gjeld		11 793 371	12 349 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 434 183	1 728 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360268

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2025



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 735 778	5 361 556
Sum inntekter		5 735 778	5 361 556
Kostnader			
Lønnskostnad		156 316	141 484
Annen driftskostnad		4 551 183	3 740 502
Sum kostnader		4 707 499	3 881 986
Driftsresultat		1 028 278	1 479 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 881	69 526
Sum finansinntekter		77 881	69 526
Annen finanskostnad		843 718	770 561
Sum finanskostnader		843 718	770 561
Netto finans		-765 837	-701 035
Resultat før skattekostnad		262 441	778 535
Årsresultat		262 441	778 535
Totalresultat		262 441	778 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 441	778 535
Sum overføringer og disponeringer		262 441	778 535



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 921	837
Andre fordringer		6 547	138 128
Sum fordringer		42 468	138 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 715	1 589 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 715	1 589 245
Sum omløpsmidler		1 434 183	1 728 209
SUM EIENDELER		1 434 183	1 728 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 359 188	10 621 629



Sum opptjent egenkapital	-10 359 188	-10 621 629
Sum egenkapital	-10 359 188	-10 621 629
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 516 685	11 990 915
Sum annen langsiktig gjeld	11 516 685	11 990 915
Sum langsiktig gjeld	11 516 685	11 990 915
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 493	91 420
Leverandørgjeld	76 076	218 108
Skyldige offentlige avgifter	1 555	2 405
Annen kortsiktig gjeld	194 563	46 990
Sum kortsiktig gjeld	276 687	358 923
Sum gjeld	11 793 371	12 349 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 434 183	1 728 210



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5973

EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 18:00, Majorstuen kirke, Kirkestuen, inngang fra vestsiden av bygget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes i Kirkestuen, i kjelleren på Majorstuen kirke. Inngang fra vestsiden av bygget, mot Harald Hårfagres gate. Ring Harald Sørby (928 52 504) hvis du kommer sent og ikke kommer inn i bygget.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektene
8. Radiatorene
9. Brannvern
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS fører protokollen. Protokollvitner foreslås i årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. HH10 årsrapport 2024-2025.pdf
2. 5973 - Årsregnskap 2024 klart.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har foreslått at godtgjørelsen for styret settes til kr 160 000,-, se vedlegg.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-



Sak 7

Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår med dette at Årsmøtet vedtar nye vedtekter. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 1. 1. 2018. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie.

Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som ble lovstridige fra 1. 1. 2018, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne.

Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene. Styrets forslag til nye vedtekter er basert på en tilpasning til ny lov og videreføring av noen tidligere særbestemmelser, herunder definisjon av bruksareal (1.3), individuell nedbetaling av fellesgjeld (1.4), sameiets parkeringsplasser (4), styret (8.1) og valgkomité (8.2).

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

4. 5973 - nye vedtekter oppdatert.docx.pdf

Sak 8

Radiatorene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en del utfordringer med radiatoranlegget de siste årene. Noe av dette skyldes brukerfeil, inkludert manglende lufting, men anlegget preges av at mesteparten av delene er 85 år gamle. En inspeksjon har vist at rørene generelt er i god forfatning, men det er diverse mindre utfordringer. Det er derfor viktig at vi begynner en diskusjon om hvordan vi ønsker å vedlikeholde anlegget i årene fremover. Vi må også legge en strategi for hvordan anlegget skal oppgraderes på sikt. En utskifting av hele anlegget er en stor og kostbar operasjon. Det er også mulig å bytte ut deler av anlegget, kollektivt eller individuelt. Styret innleder til diskusjon om veien videre.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering



Sak 9

Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norsk brannvern AS har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse for Sameiet og vi har fått en liste med anbefalinger om utbedringer. Styret vil legge frem resultater fra rapporten og åpne for diskusjon om tiltak.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

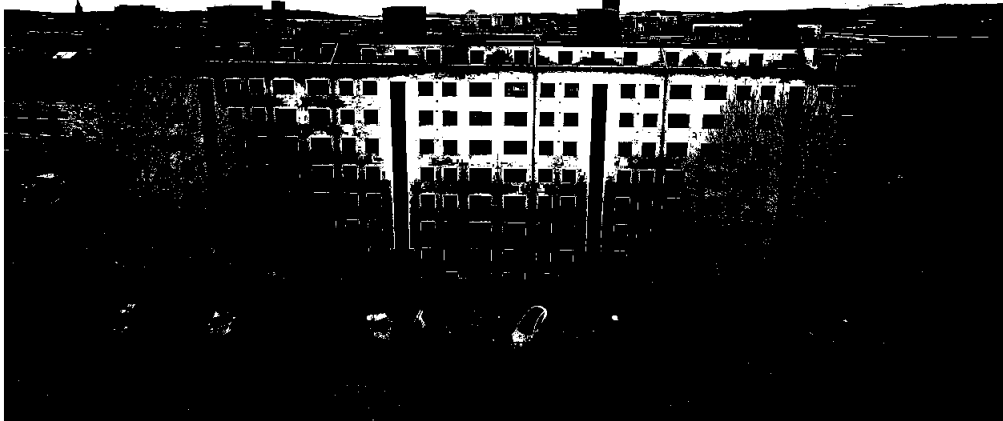
- Eirik Svinsås
- Harald Sørby
- Helle Giset

Vedlegg

1. HH10 VALG 2025.pdf



ÅRSRAPPORT 2024 EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10



Styret

Leder	Alexander Refsum Jensenius	Harald Hårfagres Gate 10 D
Styremedlem	Harald Sørby	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Eirik Svinsås	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Anne Merete Thorne	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Gunnar Portvik	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Helle Giset	Harald Hårfagres Gate 10 B

Valgkomiteen

Georg Andreas Broch	Harald Hårfagres Gate 10 A
Sidsel Hellebø-Hansson	Harald Hårfagres Gate 10 D
Kristin A. Zwick	Harald Hårfagres Gate 10 C

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984955677, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårdsnummer 46 og bruksnummer 11.

Sameiet består av 80 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret bruker **Vibbo.no** for informasjon og kommunikasjon med beboerne. Det er gledelig å se at mange har tatt tjenesten i bruk, og vi håper alle kan laste ned appen og registrere e-post/mobil for å få varslinger. Styret minner om at eiere som leier ut sine leiligheter selv må registrere sine leietakere i Vibbo. Når det er viktig informasjon benyttes SMS-varsling og oppslag i tillegg til Vibbo-varslinger.

Verktøyet **Styrommet.no** brukes til styrets interne arbeid. Denne digitale plattformen bidrar til god arbeidsflyt under og mellom styremøter og verktøyet fungerer også som et arkiv for sameiet. Ved å samle all dokumentasjon ett sted sikrer vi god forvaltning og bidrar til å bevare historikk for fremtidige styrever.

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført ti regulære styremøter i tillegg til ett konstituerende møte og ett budsjettmøte. Her er en oppsummering av saker som har vært behandlet.

- **Dugnader:** Det ble avholdt dugnader vår og høst 2023, begge med godt oppmøte. I tillegg til nødvendig arbeid er dugnadene en god anledning til å bli kjent med andre beboere.
- **Vannlekkasjer:** Det har vært noen store og flere små vannlekkasjer/inntrengninger i 2024. Noen kommer utenfra (tak og kjeller), andre innenfra (fra radiatorer og vaskemaskiner). Vannlekkasjer får ofte store konsekvenser for flere beboere (og kostnader for sameiet), så det er viktig at alle bidrar til å minske risikoen.
- **Luktklager:** Det har vært noen klager på røyklukt, fra balkonger, pipeløp og i oppganger. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn.
- **Støyklager:** Sameiet vårt er generelt rolig og fredelig, men styret har håndtert en del klager på støy. Styret minner om husordensreglene: *“Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.”* Også utenom disse tidene oppfordres det til å vise hensyn.
- **Avfallshåndtering:** Sommeren 2024 reparerte vi lukkemekanismene i avfallsbrønnene, dette sikrer flere års levetid. Det har vært mange som har flyttet ut det siste halve året og flere har etterlatt seg møbler og annet i fellesområdene som styret har måttet håndtere. Vi minner om at hverken stort eller smått avfall skal henses i ganger eller utendørs. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene må transporteres til gjenbruksentralen eller man kan vente på fellescontainerne som kommer hver dugnad. Ta kontakt med styret hvis du har noe brukbart som kan gis til Marienlyst loppemarked.
- **Vaktmestertjenester:** Styret er godt fornøyd med vaktmestertjenestene fra COOR. Vaktmester går ukentlig runde og tilkalles ellers ved behov. Det er kun styret som kan rekvirere bistand fra vaktmester. Hvis man trenger hjelp til småting i egen leilighet anbefaler styret å kontakte firmaer som spesialiserer seg på slikt, f.eks. MinSmåjobb.no.
- **HMS:** Styret følger kontinuerlig opp helse, miljø og sikkerhet gjennom rutinebeskrivelser fra OBOS. I det siste har brannvern vært i fokus. En diskusjonssak legges frem for årsmøtet.
- **Skadedyrbekjempelse:** Etter funn av skjeggkre i en leilighet ble det iverksatt skadedyrbekjempelse i hele sameiet. Det ble ikke funnet skjeggkre i andre leiligheter. Sameiet har også en generell avtale med Anticimex, som går runder to ganger i året. Det er ikke rapportert om skadedyr i fellesområdene.
- **Boder:** Styret har jobbet med å skape en oversikt over hvilke beboere som disponerer hvilke boder.



Vedlikehold og oppgraderinger

- **Dørtelefonlegget:** Et nytt dørtelefonlegg ble installert i august 2024. Dette inkluderte nye ringepaneller ved inngangsdørene, et nytt låsebrikkesystem og ny kabling. Alle leiligheter fikk installert nye ringeknapper ved dørene og et enkelt svarapparat. Beboere kan velge å oppgradere til mer avanserte svarapparater med video og nettilkobling. Vi har også montert automatisk døråpning på to av kjellerdørene (inn til sykkelparkeringene).
- **Fiber/internett:** Et nytt fiberbasert nett ble installert i mai/juni 2024. Anlegget sikrer et raskere og mer stabilt internett, med mulighet for å velge ulike TV-løsninger via OBOS OpenNet.
- **Radiatorer:** Styret har behandlet flere saker angående radiatorer, inkludert lufting, lekkasjer og avklaring av ansvar for vedlikehold og utskifting. Det legges frem en diskusjonssak for årsmøtet.
- **Stoppekraner:** Radiatoranlegget ble stengt sommeren 2024 for å bytte mange gamle stoppekraner i kjelleren. Det ble også funnet noen lekkasjer og svakheter som ble reparert. Med ny merking er det nå enklere å finne frem for å kunne sperre riktige kraner hvis det skulle oppstå lekkasje.
- **Bunnledning:** Det kom inn vann i kjeller under flere kraftige regnskyll sommeren 2024. Undersøkelser av bunnledningen for overvann har avdekket en skade som krever graving utenfor bygget, og det er også behov for rørfornyning av bunnledningen. Vi har også en liten skade på spillvannsrør (kloakk) i overgangen til kommunalt rør, dette kan være kommunens ansvar og dialog pågår.
- **Ventilasjon:** Styret har montert skjermingsgitter på enkelte av ventilasjonskanalene på taket for å hindre vanninntrengning ved kraftig vind og nedbør.
- **Hagen:** Styret har inngått langtidsavtale med Bekk AS om videre stell av hagen. Dette inkluderer robotklipper og stell av trær og busker. Avtalen løper til den sies opp.



**EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10
ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 439 432	4 857 238	5 424 000	5 681 000
Vaskeri	3	14 750	16 000	15 000	16 000
Andre inntekter	4	12 647	9 528	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 466 829	4 882 766	5 444 000	5 702 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-19 317	-17 484	-18 612	-19 000
Styreonorar	6	-131 999	-119 000	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	7	-8 949	-14 098	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-145 435	-138 305	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	8	-18 199	-41 530	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-1 296 701	-536 140	-990 000	-1 174 000
Forsikringer		-500 051	-432 943	-477 000	-572 000
Kommunale avgifter	10	-941 609	-795 200	-940 000	-1 079 000
Energi/fyring	11	-1 054 629	-1 151 523	-1 055 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 880	-291 854	-270 000	-210 000
Andre driftskostnader	12	-362 731	-338 910	-365 000	-377 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 707 500	-3 881 987	-4 420 612	-4 794 000
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		759 329	1 000 779	1 023 388	908 000
Innbetalt andel fellesgjeld		268 948	478 790	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 028 277	1 479 569	1 023 388	908 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	77 881	69 526	0	50 000
Finanskostnader	14	-843 718	-770 560	-832 000	-834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-765 837	-701 034	-832 000	-784 000
ÅRSRESULTAT		262 440	778 535	191 388	124 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		262 441	778 535		



**EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10
ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	46 990
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 921	-46 153
Forskuddsbetalte kostnader		6 547	127 734
Andre kortsiktige fordringer		0	10 394
Driftskonto OBOS-banken		713 307	935 132
Skattetrekkskonto OBOS-banken		850	1 700
Sparekonto OBOS-banken		677 558	652 413
SUM OMLØPSMIDLER		1 434 183	1 728 210
SUM EIENDELER		1 434 183	1 728 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-10 359 188	-10 621 629
SUM EGENKAPITAL		-10 359 188	-10 621 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 516 685	11 990 915
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 516 685	11 990 915
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 701	46 990
Leverandørgjeld		76 076	218 108
Skyldige offentlige avgifter	18	1 555	2 405
Påløpte renter		4 493	73 585
Påløpte avdrag		0	17 835
Annen kortsiktig gjeld	19	154 862	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 687	358 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 434 183	1 728 210
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			



Oslo, 04.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Alexander Refsum Jensenius
/s/

Gunnar Portvik /s/

Helle Katrine Giset /s/

Anne Merete Thorne
/s/

Eirik Svinsås /s/

Harald
Sørby /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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken



PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvareer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 089 624
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 046 687
Parkering	201 600
Bodleie	99 288
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 439 432

NOTE: 3

VASKERI

Inntekter	14 750
SUM INNTEKTER VASKERI	14 750

NOTE: 4

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	24
Nøkler	1 000
Viderefakturering	11 623
SUM ANDRE INNTEKTER	12 647

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 317
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 317

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

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 999. I tillegg har styret fått dekket bevertning/taxi for kr 691, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 949.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 099
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-18 199

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-594 688
Drift/vedlikehold	
VVS	-350 264
Drift/vedlikehold elektro	-83 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 935
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 903
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-17 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 296 701

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-683 858
Feieavgift	-12 240
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-941 609

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 755
Fjernvarme	-1 003 873
SUM ENERGI / FYRING	-1 054 629

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-83 594
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 536
Annet driftsmateriale	-7 253
Vaktmestertjenester	-68 651
Renhold ved firmaer	-95 274
Snørydding	-50 871
Andre fremmede tjenester	-32 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-691
Andre kontorkostnader	240
Porto	-405
Bank- og kortgebyr	-3 174
Øreavrunding	-24
Tap på fordringer,	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 731

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	29 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 195
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 005
SUM FINANSINTEKTER	77 881

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-843 638
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	-843 718

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-14 309 800
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 681 664
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	268 948
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 359 188

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16****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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-15 061 918
Nedbetalt tidligere - ordinære avdrag	167 874
Nedbetalt tidligere - ekstraordinære avdrag	290 3129
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	205 282
Nedbetalt i år - ekstraordinære avdrag	268 948
	-11 516 685

SUM PANTE- OG**GJELDSBREV LÅN****-11 516 685****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -850

Skyldig arbeidsgiveravgift -705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 555**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere, avregn. konto adm. lån 1 -1 237

Annen påløpt kostnad, energi desember -153 625

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -154 862

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: D:\QHE-MA06E-Z1D51-ESOID-VN203-QK41T



VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10, org. Nr. 984 955 677

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16. april 2002.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. august 2001.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, 11, 0301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder brannbalkonger.

1-3 Sameiebrøk

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver tid 1G.



1-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har 28 parkeringsplasser til utleie etter følgende regler:

1. Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. For leieavtalen gjelder en gjensidig oppsigelse på 3 måneder løpende fra første månedsskifte. Sameiet kan bare si opp leieavtalen dersom det foreligger saklig grunn. Ved mislighold kan sameiet si opp avtalen med umiddelbar virkning.
2. Parkeringsplasser leies ut i den rekkefølge man har skrevet seg på venteliste. Dersom man takker nei til ledig parkeringsplass, mister man plassen på listen. Man kan likevel skrive seg nederst på ventelisten igjen.
3. Kjøretøy må kunne parkeres fullstendig innenfor oppmerket felt (ikke bare hjul), av hensyn til adkomst for brannvesenet. Dette tilsvarer en billengde på omtrent 460 cm, men dette kan avhenge noe av bilens utforming. Parkering i strid med dette kan medføre borttauing.
4. Leietakere tildeles en fast, nummerert plass til dekning av husstandens parkeringsbehov. Styret kan endre hvilken plass leietaker disponerer ut fra en helhetsvurdering av parkeringsforholdene. Slike bytter skal holdes på et minimum, og skje i dialog med berørte leietakere.
5. Fremleie er ikke tillatt. Styret kan likevel tillate tidsbegrenset fremleie i spesielle tilfeller.
6. Leietakere plikter å flytte kjøretøyet i forbindelse med dugnader og rengjøring 2 ganger pr. år. Ved nødvendig fravikelse utover dette, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold av eiendommen, skal styret tilby refusjon av leiekostnader eller erstatningsplass (eksempelvis beboerparkering) etter styrets vurdering, i dialog med berørte leietakere.
7. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser, kan styret leie ut disse midlertidig til andre enn seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Dersom det igjen blir kø av seksjonseiere, vil avtalen bli sagt opp. For slike midlertidige leieavtaler gjelder en gjensidig oppsigelse på 1 måned løpende fra første månedsskifte.
8. Kontrakt inngås ved at styret melder inn leietaker til OBOS, for leie av en parkeringsrett med nummer 20001 – 20030. Parkeringsretten er knyttet til en fast fysisk parkeringsplass. Av regnskapstekniske og historiske årsaker kan nummer på

4

Utarbeidet av OBOS



fysisk plass avvike fra nummer på parkeringsretten, jf. også punkt 4 ovenfor. Oppdatert informasjon vil være anført i det digitale Styrerommet hos OBOS.

9. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading. Anlegget driftes som en felles løsning av det ladeselskap styret til enhver tid har tegnet kontrakt med. Leietakere som ønsker å benytte seg av dette, tegner egen individuell avtale med ladeselskapet. Ladeselskapet er ansvarlig for all fakturering og oppfølging mot brukerne.
10. Styret kan pålegge en seksjonseier å stille sin parkeringsplass til disposisjon for bytte med annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass. Bytteretten gjelder for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som er vedtatt av kommunen etter plan- og bygningsloven. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Seksjonseier kan, med dokumentert behov for slik parkeringsplass, søke styret om slik bytte av parkeringsplass. Styret kan i sitt vedtak om bytte av parkeringsplass gi vilkår om fremtidig fremleggelse av dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

5

Utarbeidet av OBOS



- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.



(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen

8-3 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



8-6 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.



(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning



h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring



10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10
v/styret,
harald-harfagresgate-10@styrerommet.no

Harald Hårfagres gate 10, 9. februar 2024

VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL VALG PÅ ÅRSMØTET 2025

SAMEIETS VEDTEKTER § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

1. STYRET

SAMEIETS VEDTEKTER § 7 STYRET: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 3 til 5 styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

I perioden 2024-2025 har styret bestått av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Anne Merete Thorne, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Gunnar Portvik, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Eirik Svinsås, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYREVALG:

Valgkomitéen har forhørt seg med beboere i gården, og etterlyst forslag til styremedlemmer gjennom oppslag i Vibbo, i tillegg til å forhøre oss med de enkelte styremedlemmene.

Vi har ønsket å få inn flere kvinner i styret og gjerne noen av de yngre i sameiet, men uten å lykkes denne gangen. Dette har vi også fått innspill om. Andre forslag



gjelder nye styremedlemmer. Det er viktige innspill å ta med for arbeidet i valgkomiteén fremover.

Nåværende styre fungerer godt. Styremedlemmene forteller at samarbeidet i styret er bra og de virker engasjerte i arbeidsoppgavene. Eirik Svinsås, Harald Sørby og Helle Giset er på valg og har alle sagt seg villige til å gjenvelges for en periode på 2 år.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av

- Eirik Svinsås, som styremedlem, for perioden 2025-2027
- Harald Sørby, som styremedlem, for perioden 2025-2027
- Helle Giset, styremedlem, for perioden 2025-2027

Dersom årsmøtet går inn for valgkomiteens forslag, vil styret bli bestående av

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2024-2026
- Anne Merete Thorne, styremedlem, 2024-2026
- Gunnar Portvik, styremedlem, 2024-2026
- Eirik Svinsås, styremedlem, 2025-2027
- Harald Sørby, styremedlem, 2025-2027
- Helle Giset, styremedlem, 2025-2027

2. VALG AV VALGKOMITÉ

SAMEIETS VEDTEKTER § 9b VALGKOMITÉ: Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere. Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen.

Valgkomiteén er ikke på valg ved årsmøtet 2025. Årsmøtet 2024 valgte følgende valgkomité:

- Sidsel Hellebø-Hansson, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
- Georg Andreas Broch, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
- Kristin Aldrich Zwick, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026

3. STYREHONORAR

Styrehonorarene for Sameiet Harald Hårfagres gate 10 ligger lavere enn gjennomsnittet for bygg av tilsvarende størrelse. Det kan derfor være fornuftig å øke honorarene noe. Valgkomiteén foreslår at styrehonoraret for 2025 skal være på kroner 160 000 til sammen, en økning fra kr. 132 000 foregående år. Selv med en



slik økning vil honorarene være moderate sammenlignet med andre sameier av tilsvarende størrelse, og fortsatt noe under gjennomsnittet.

Sidsel Hellebø-Hansson, sign. **Georg Andreas Broch, sign.** **Kristin Aldrich
Zwick, sign.**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 5973 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.