



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 150 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 02.04.2025

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976150805

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		1 153 185	1 047 678
Sum inntekter		1 153 185	1 047 678
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		949 831	677 655
Sum kostnader		1 029 701	740 410
Driftsresultat		123 485	307 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 712	15 795
Sum finansinntekter		5 712	15 795
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	85
Netto finans		5 712	15 710
Resultat før skattekostnad		129 196	322 979
Årsresultat		129 196	322 979
Totalresultat		129 196	322 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		129 196	322 979
Sum overføringer og disponeringer		129 196	322 979



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		5 180	140
Andre fordringer		12 123	11 816
Sum fordringer		17 303	11 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		874 335	784 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 335	784 238
Sum omløpsmidler		891 638	796 194
SUM EIENDELER		891 638	796 194

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			
Annen egenkapital		859 987	730 791
Sum opptjent egenkapital		859 987	730 791
Sum egenkapital		859 987	730 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 265	3 524
Annen kortsiktig gjeld		19 387	61 879
Sum kortsiktig gjeld		31 652	65 403
Sum gjeld		31 652	65 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 638	796 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 370307

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 150 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 02.04.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 976 150 805
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 153 185	1 047 678
Sum inntekter		1 153 185	1 047 678
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		949 831	677 655
Sum kostnader		1 029 701	740 410
Driftsresultat		123 485	307 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 712	15 795
Sum finansinntekter		5 712	15 795
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	85
Netto finans		5 712	15 710
Resultat før skattekostnad		129 196	322 979
Årsresultat		129 196	322 979
Totalresultat		129 196	322 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		129 196	322 979
Sum overføringer og disponeringer		129 196	322 979



Organisasjonsnr: 976 150 805
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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		5 180	140
Andre fordringer		12 123	11 816
Sum fordringer		17 303	11 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		874 335	784 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 335	784 238
Sum omløpsmidler		891 638	796 194
SUM EIENDELER		891 638	796 194
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		859 987	730 791
Sum opptjent egenkapital		859 987	730 791



Sum egenkapital	859 987	730 791
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 265	3 524
Annen kortsiktig gjeld	19 387	61 879
Sum kortsiktig gjeld	31 652	65 403
Sum gjeld	31 652	65 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	891 638	796 194



Organisasjonsnr: 976 150 805
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4030

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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:

3. april 2025 kl. 18:00, Malerhaugens Vels lokaler i Fyrstikkalleen 2.

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.

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. Solcellepanel på taket
8. Reviderte vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE



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

Camilla fra OBOS er foreslått.

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

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte i forsamlingen.



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.

Vedlegg

- 1. 4030 Styrets årsrapport.pdf
- 2. 4030 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 4030 Revisjonsberetning Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000



Sak 7

Solcellepanel på taket

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har innhentet to tilbud på installering av solceller på taket. Det ene tilbudet, fra Enny, har en kostnad på 541.250 kroner. Tilbudet oppgir at strømutfgifter på 49.000 kroner kan spares hvert år. Besparelsen vil skje innen 10 år

Tilbud to er fra Solcellekraft, det har en kostnad på 447.620 kroner. Årlig besparelse er beregnet til 44.062 kroner. Besparelsen vil skje innen 11 år

Tilbudene er vedlagt

Styrets innstilling

Styret vurderer begge tilbudene som for kostbare for sameiet og anbefaler derfor ikke at det installeres solceller på taket.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Vedlegg

4. Solcelle tilbud Enny.pdf

5. Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

Sak 8

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Våre vedtekter har flere ganger blitt justert og ikke omskrevet fullstendig ved endringer som sameiet har ønsket og vedtatt. Det samme gjelder med helt eller delvis tilpassing til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65, endret sist ved lov av 4. desember 2020 nr 137. Ikrafttredelse 1. januar 2021.

Sameiets vedtekter kan vedtas bedre enn denne loven, men ikke dårligere.

Vi har fått anbefalt av vår rådgiver i OBOS å justere/omskrives våre vedtekter til en tydelig og korrekt tekst, for å unngå uklarheter og diskusjoner og oppdatere den i henhold til gjeldende lovverk.

Styret vedtok med flertall å takke ja til denne tjenesten.

De omskrevne vedtektene vedlegges.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å vedta de nye vedtektene.



Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter vedlagt i innkallingen vedtas.

Vedlegg

6. FY Forslag nye vedtekter (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styremedlem Ingrid er ikke på valgt i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Grethe Hoel Garaas
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Elvik
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



STYRETS ÅRSRAPPORT 2024 Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 11.04.2024 avholdt i Malerhaugen Velhus, Fyrstikkalleen 2 B, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Håvard Hamre	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

På ekstraordinært årsmøte avholdt elektronisk i perioden 25.9.2024 til 28.9.2025, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Rune Elvik	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS.) Hammersborg Eiendom har blitt en del av OBOS-systemet. Kontaktperson er Camilla Skui. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Grønvoldtunet Huseierforening leverer vaktmestertjenester.

Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester (fredager).

MSS Maskinell Snøservice AS leverer brøyting.

Takster og forsikring

Sameiet består av adressen Fyrstikkalleen 9 i Oslo kommune med gnr. 130, bnr. 194.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, ved fysisk oppmøte. I tillegg har det vært løpende kontakt pr. e-post og telefon der dette har vært hensiktsmessig.

Styret har i perioden arbeidet med/gjennomført følgende saker:



- HMS-runder og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Dokumentasjon på eget skjema.
- Styreleder har vært aktivt med i styret i Huseierforeningen. I styreperioden har oppgraderingen på tunet og av parkeringsområdet blitt gjennomført. Boligstiftelsen har stått for prosjektledelse og finansiering. Kostnadene er fordelt mellom Boligstiftelsen, Fyrstikkalleen 9 og 15 samt Garasjelaget. Totalt 117 enheter. Vår andel utgjør 21 enheter. Styret har vedtatt å betale vår totale andel for 2024 med kr 154.359. Driftsutgifter for 2024 er medregnet. Styret i Huseierforeningen har vedtatt at det ikke skal foregå oppgraderinger av uteområdene i 2024, utover vanlig drift og vedlikehold. For 2025 er planen å komme ned på et normalår med kostnader på omkring kr 5000 pr boligenhet. Oppgraderingen påvirket vårt regnskap i 2022, 2023 og 2024. Dette er første store oppgradering på området siden byggeåret 1994. For 2025 har vi budsjettert uten å hensynta ev oppgraderinger av sittegrupper, beplantning eller tilsvarende.
- I 2024 var det nødvendig å skifte ut ødelagte viftemotorer på taket.
- I forbindelse med legging av nytt treverk på terrasse i 4.etg har vi hatt befarings av membranen (sameiets ansvar) på samme terrasse. Noen punkter ble utbedret slik at eier kunne legge nytt gulv på terrassen.
- I forbindelse med utbedring av membran på terrasse i 4.etg (H0402) hadde vi befarings på hele felles takområde. Det var kun området rundt viftemotorene som trengte vedlikehold. Etter råd fra Hansen Gruppen ble vi anbefalt å montere tak over viftemotorene. Dette ble utført sommeren 2024.
- Inngangsdørene til blokken er like gamle som bygget (1994). I senere tid har begge dørpumpene blitt skiftet. Det var ikke mulig å juster pumpene til et tilfredsstillende resultat lengre. Inngangsdøren i B lukket ikke høsten 2024 og service ble bestilt. Årsaken var at festet til den relativt nye dørpumpen hadde løsnet. Denne ble festet igjen og dørens lukkemekanisme fungerer som forutsatt.
- Vi har inngått serviceavtale for brannlukene på taket. Batteriene er skiftet, og på panelet (der lukene åpnes og lukkes) lyser det nå grønt igjen. Serviceavtalen innebærer service og batteriskift hvert år.
- Kodelåsen på døren til søppelboden fungerer relativt bra. Vi har også denne vinteren hatt noen problemer grunnet kulde. Det har også vært tilfelle hvor døren ikke har lukket grunnet snø. Nye batterier og bruksanvisning for batteriskift finnes i sikringsskapet i A. Det er samme nøkkel til sikringsskapene i begge oppgangene. Styret kan også kontaktes når varsel på låsen varsler at batteriet er dårlig.
- Grønvold Boligstiftelsen og Fyrstikkalleen 15 har fortsatt ikke fått oppgradert søppelboden de disponerer sammen. Dette vil bli minnet om på neste fellesmøte i Huseierforeningen.
- Det er fortsatt en del uønsket kjøring på tunet. Den nye bommen ved vårt bygg, ble kuttet av da søppelbilen ble sittende fast og bommen lukket seg og «låste» fast søppelbilen. Huseierforeningen har tatt dette opp med kommunen. Styret oppfordrer alle til å minimere innkjøringen til tunet. Det oppholder seg barn ute og vi må gjøre alt vi kan for å unngå en ulykke.



- Gulvet på balkongene i 2. og 3. etg. er fra byggeåret 1994. Vi har hatt befarings av flere firmaer for å se om det er nødvendig med vedlikehold av gulvene. Det er enighet om at arbeidet ikke haster, men at dette er en jobb som må gjøres. Det er enighet i styret om at vi starter på nytt med befarings og innhenting av tilbud så snart det blir mildere i været. Det er en del hakk/hull og der kan det trekke vann inn som igjen fryser til is og sprenger i stykker gulvene.

Det var opprinnelig et firma som skulle starte opp med arbeidet, men firmaet trakk seg like før arbeidet skulle starte opp. Andre tilbud har vært svært kostbare. Vi fikk engasjert et firma som skiftet fugen mellom balkonggulvet og veggen på en leilighet som skulle selges, H0301 i B. Dette er en jobb som også må gjøres på alle balkongene i 2. og 3. etg.

- Forretningsfører har lagt til rette for elektroniske arbeidsmetoder, både innad i styret (Styrommet.no) og ut til eiere og beboere via bruk av VIBBO. Alle i vårt sameie har godtatt informasjon elektronisk. Styret har benyttet VIBBO som informasjonskilde siste styreperiode. Denne måten er lett å administrere for styret. Den enkelte eier/beboer kan logge seg på VIBBO og innhente diverse informasjon som er tilgjengelig.
- Utarbeidelse av forslag til budsjett for 2025.
- Vedlikehold av gulvene i inngangspartiet samt trappene bør gjøres hvert år. Dette ble utført våren 2024, det samme vil skje denne våren. Arbeidet utføres av vårt faste renholdfirma.
- Styrets felles mailadresse er fyrstikkalleen-9@styrommet.no. Denne letter arbeidet som informasjonskanal til alle i styret.
- Sameiets arbeidsområder i Styrommet fungerer som styrets elektroniske arkiv.
- Styret samarbeider noe med styret i Fyrstikkalleen 15.
- Brikkeavleseren for bodene, som vi disponerer sammen med Fyrstikkalleen 15, må skiftes. Fyrstikkalleen 15 arbeider med saken.
- Felleskostnadene er vedtatt økt med 5% fra 1.1.2025. Økningen var 10 % fra 1.1.2024.
- Sameiet har god økonomi. Vi vet at vi i fremtid vil ha behov for kapital til vedlikehold, bla ved maling av huset utvendig. Styret har tatt hensyn til dette ved budsjettarbeidet og økning av felleskostnadene.
- Vi har opprettet en høyrentekonto og har overført kr 600.000 til denne.
- Vedtektene våre trengte en gjennomgang for bedre og tydeligere tekst, tilpasset dagens lovverk. Dette har vår forretningsfører hjulpet oss med. Den nye versjonen fremkommer som egen sak til årsmøtet.
- Styret jobber for et fortsatt godt bomiljø i sameiet. Styret oppfordrer alle til å følge Husordensreglene og vedtektene.



Påbegynte, men ikke ferdige arbeider

Styret ønsker befaring av balkonggulvene og fuge mellom gulv og vegg i 2. og 3.etg. Mye tyder på at det er behov for vedlikehold av gulvene. Fugene mellom gulv og vegg må skiftes. Dette har vi jobbet med en stund, se arbeider gjennom året.

Overdragelser

Det har i styreperioden vært 2 overdragelser i sameiet.

Uforutsatte hendelser

Styret er ikke kjent med uforutsatte hendelser gjennom perioden.

Uforutsette arbeider/utgifter

Arbeidene som er utført er vedlikeholdsarbeider.

Våre utgifter til Huseierforeningen har økt betydelig de siste tre årene. Fom. 2025 vil dette normalisere seg til ca kr 5.000 pr leilighet.

Planlagte arbeider i 2025 (neste styreperiode)

- Samle kapital for fremtidig vedlikehold, ref rapporten fra OPAK.
- Skifte av fuge mellom balkonggulvene og veggen i 2. og 3. etg.
- Vedlikeholde gulvene av balkongene i 2. og 3. etg.
- Arbeide videre med eventuelle andre vedlikeholdsarbeider.
- Skifte av brikkeavleser til bodene. Pr dags dato er det mye som tyder på at vi i vårt sameie må kjøpe nye brikker.

Fellesutgifter

Fra 1.1.2025 ble felleskostnadene justert opp med 5% Fra 1.1.2024 ble felleskostnadene justert opp med 10%.

Kostnadene til vann- og kloakk (kommunale kostnader) og forsikring står for den største kostnadsøkningen.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret vurderes å være bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 129.196. Styrets anbefaler at overskuddet brukes til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under årsmøtets behandling av regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 3.mars 2025

Anne Grethe H. Garaas
styreleder

Ingrid Kolstad
styremedlem

Rune Elvik
styremedlem

.....

.....

.....



FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 153 185	1 019 378	1 160 000	1 180 000
Andre inntekter		0	28 300	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 153 185	1 047 678	1 165 000	1 185 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-70 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 811	-15 310	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 605	-45 425	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-22 237	-2 576	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-217 888	-43 578	-280 000	-324 000
Forsikringer		-65 798	-59 796	-77 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-199 215	-170 471	-198 000	-227 100
Kostnader sameie		0	0	0	-8 000
Energi/fyring		-16 739	-17 310	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 790	-135 283	-130 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-231 748	-187 906	-315 800	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 029 701	-740 410	-1 140 800	-1 123 100
DRIFTSRESULTAT		123 485	307 268	24 200	61 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 712	15 795	0	3 000
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 712	15 710	0	3 000
ÅRSRESULTAT		129 196	322 979	24 200	64 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 196	322 979		



FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 180	140
Forskuddsbetalte kostnader		12 123	11 816
Driftskonto OBOS-banken		874 335	784 238
SUM OMLØPSMIDLER		891 638	796 194
SUM EIENDELER		891 638	796 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		859 987	730 791
SUM EGENKAPITAL		859 987	730 791
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 387	61 879
Leverandørgjeld		12 265	3 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 652	65 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 638	796 194
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Anne Grethe Hoel Garaas

Ingrid Arnfinnsdatter Kolstad

Rune Elvik

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt fordelt	525 665
Felleskostnader fordelt etter brøk	523 674
Kabel-TV	65 717
Bredbånd	38 130
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 153 185

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 026, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 811.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 237
SUM KONSULENTHONORAR	-22 237

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 846
Drift/vedlikehold elektro	-53 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-960
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 601
Annet vedlikehold	-19 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 888

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-132 362
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-199 215

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 336
Renhold ved firmaer	-58 998
Andre fremmede tjenester	-408
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 026
Andre kontorkostnader	-3 355
Kontingenter	-158 108
Bank- og kortgebyr	-2 516
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 748

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 263
SUM FINANSINNTEKTER	5 712

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IBV4P-8TJ5H-EQN4Y-J5HXU-HZ4ME-CJFE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-06 17:45:16 UTC



Penneo Dokumentnr: IBV4P-8TJ3H-EQN4Y-J5HXU-HZAME-CFILE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

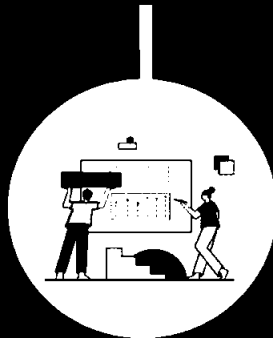
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Enny

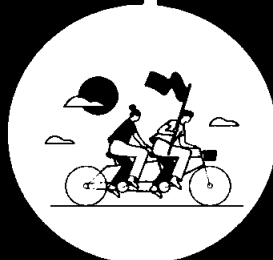
den enkleste vei til solenergi



Vi regner på hva ditt bygg kan produsere



Vi kommer med en skreddersydd løsning

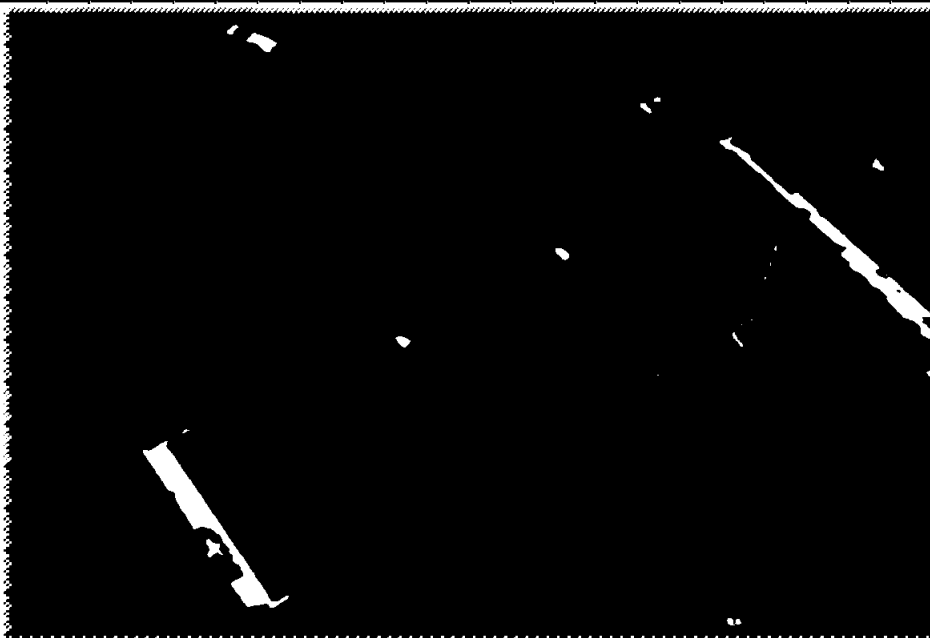


Ditt bygg begynner å spare penger



Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Adresse: Fyrstikkalleen 9



Antall Paneler

66 stk



Installert kapasitet

38 kWp



Estimert strømproduksjon

31 000 kWh/år



Estimert besparelse i strømudgifter

49 000 kr/år



Forventet brukstid på solcelleanlegget

Ca. 30-40 år

Pris inkl. mva**

Pris ved kjøp av anlegget

kr 541 250

* Antatt strømpris; 1,60 kr/hwh inkl. nettleie og alle avgifter

** Eksl. Evt. Kostnader knyttet til oppgraderinger av hovedtavle som avklares etter befaring

og tilbakemelding fra nettselskap

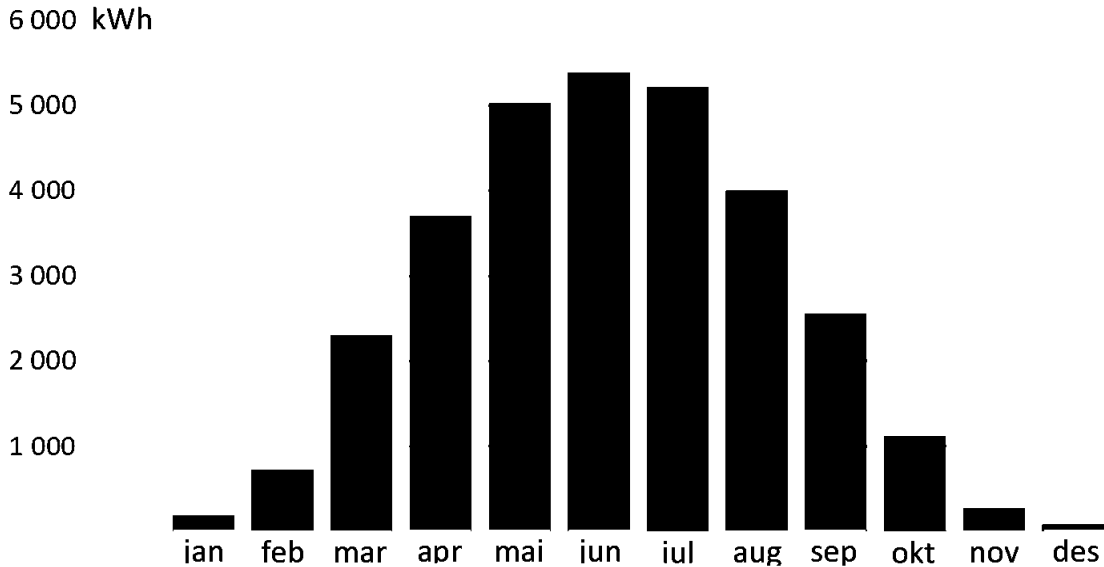
19 av 38

Solcelle tilbud Enny.pdf



Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Forventet strømproduksjon

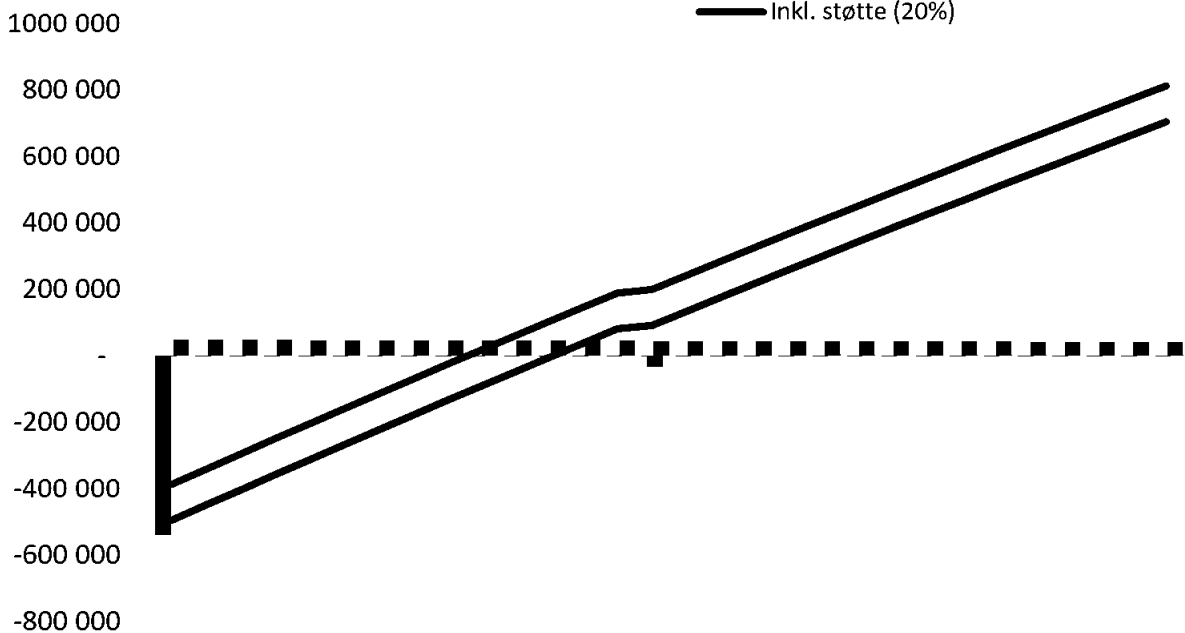


Ved kjøp av anlegget: 30-år kontantstrøm (2024 priser)

Nedbetalingstid: 10 år

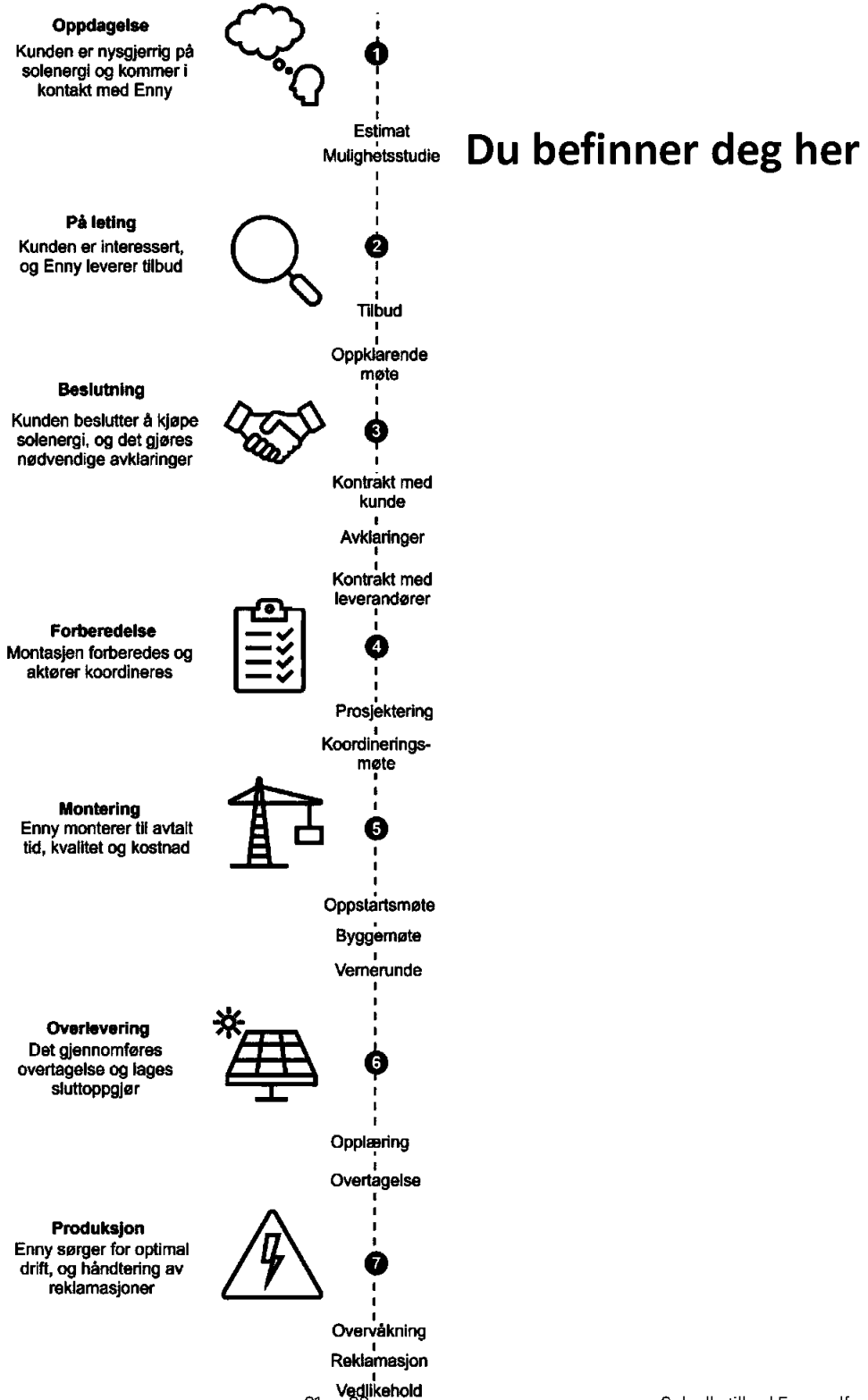
Total besparelse: 812 797 kr over 30 år

- Investering
- Årlig service
- Re-investering vekselrettere
- Årlig besparelse
- Kumulativ kontantstrøm uten støtte
- Inkl. støtte (20%)






Veien videre etter estimat






Fyrstikkalléen 9B


0661 Oslo

 31,9 kW installert effekt

 27 115 kWt estimert produksjon per år

Dra i hendelen for å endre størrelsen på anlegget. Pris og forventet produksjon vil oppdatere seg automatisk.

55 solcellepaneler

 Plassering av solcellepaneler



Vedlegg 5

22 av 38

Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

Listepris 447 620 kr

Huseierne medlemstilbud
10% avslag på komplett solcelleanlegg -44 732 kr

Komplett anlegg 402 887 kr

Enova støtte -32 500 kr

Pris etter Enova støtte 370 387 kr

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Grønt boliglån - Ekstra god rente på energieffektive boliger 2 138 kr
30 års nedbetaling med 5.39% rente

Usikret lån - Lån med kortere nedbetalingstid 7 567 kr
5 års nedbetaling med 7.9% rente



Systemstørrelse

32 kWp installert effekt

Anlegget består av 55 solcellerpaneler montert over 1 tak.
Anlegget vil ta opp **142 m²** av arealet på takene.

Forventet produksjon

27 115 kwh i året

Vi estimerer at anlegget vil ha en årlig produksjon på **27 115 kWh**.
I løpet av levetiden på 30 år utgjør dette **813 450 kWh** eller omtrent **41 årsforbruk på 20 000 kWh**.

Økonomi

Estimert årlig besparelse på 44 062 kr

Med et solcelleanlegg på taket behøver ikke du å kjøpe så mye strøm. Dette sparer miljøet og lommeboken.

Med dette anlegget kan du produsere din egen strøm til bare **0,46 kr per kWh**. Du sparer deg i tillegg for for nettleie på alt som produseres til eget forbruk.

Vi estimerer en **total besparelse på 1 321 856 kr** i løpet av anleggets levetid på 30 år. Dette forutsetter en **gjennomsnittlig strompris per kWh på 1,00 kr med en nettleie på 0,63 kr**.



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

VEDTEKTER

for

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie, org. nr. 976150805

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fyrstikkalléen 9 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1994

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 130, 194. 301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av én ideell andel i henhold til sameiebrøken, her kalt hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13

Alt i henhold til kjøpekontrakt.

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

(4) Sameiet har rett og plikt til å være medlem av stedets huseierforening.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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.

1

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(3) 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.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) 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.

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

2-2 Salg og utleie

(1) Ved salg og utleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjenning fra styret. Ved fremleie skal vedkommende seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og styret, samt husordensreglene.

(2) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(3) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(5) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

2

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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.

(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.

3-1-1 Vegetasjon og beplantning

(1) 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.

(2) Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt mm ikke sjeneres

(3) Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utearealene skal opparbeides og stilles på en forsvarlig måte.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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.

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, vasker og vannledning fra og med boligen stoppekran. Det gjelder også avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) hele inngangsdøren til den enkelte bolig
- j) [innside og utside av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen]
- k) [hele boligens ventilasjonsanlegg
- l) grøntanlegg og belegging (tremmer/heller o.l.) på private utearealer og terrasser]

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og våtromsinstallasjoner slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og ansvar for vedlikehold av tilkoblinger til røret for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegg og tak med dampspørre, sluk og rør frem til sluk.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

4

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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) Maskiner som er tilkoblet røret for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.]

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. [Andre skader fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å varsle styret innen rimelig tid.]

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) 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.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.]

(13) Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, er seksjonseieren ansvarlig for all følgeskade som skyldes forsinkelsen.]

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 vameanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(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) Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge

5

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

(6) Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko. Seksjonseieren har ikke krav på refusjon av egne omkostninger fra sameiet

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet ved styret kan sørge for vedlikeholdet for på seksjonseiers regning dersom det faller innenfor sameiets vedlikeholdsplikt eller der skade for felles bygningsmasse oppstår. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

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) Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger m.m.

(3) Fellesutgiftene skal fordeles henholdsvis pr leilighet og sameiebrøk, med en fordelingsnøkkel som er naturlig i forhold til utgiftenes karakter.

(4) 50% av fellesutgiftene fordeles likt pr leilighet og 50% i forhold til den enkeltes sameiebrøk. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.]

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 seksjonseierens 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 besluttet 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 sameiebrøk.

6

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

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 sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven 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 to styremedlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

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

(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 besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg 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 fratrukke seg.

8-2 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.

7

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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.

(3) Som valgkomitee opptrer styret.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

8

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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 tjue 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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- veige styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

9

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(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 opptelling 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



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

- 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 opptrer ved eller som fullmektig.



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

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. 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

12

BESKYTTET



Nye rene boligsameier – generelt forbehold

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.

11-4 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.

13

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 4030 Selskapsnavn: FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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.