



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 678	860 980
Sum inntekter		1 047 678	860 980
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		677 655	783 671
Sum kostnader		740 410	846 426
Driftsresultat		307 268	14 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 795	12 106
Sum finansinntekter		15 795	12 106
Annen finanskostnad		85	
Sum finanskostnader		85	0
Netto finans		15 710	12 106
Resultat før skattekostnad		322 979	26 659
Årsresultat		322 979	0
Totalresultat		322 979	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 979	
Sum overføringer og disponeringer		322 979	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		140	9 655
Andre fordringer		11 816	81 520
Sum fordringer		11 956	91 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 238	499 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 238	499 958
Sum omløpsmidler		796 194	591 133
SUM EIENDELER		796 194	591 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		730 791	371 049
Udekket tap			-36 763
Sum opptjent egenkapital		730 791	407 812
Sum egenkapital		730 791	407 812
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		3 524	103 489
Annen kortsiktig gjeld		61 879	79 832
Sum kortsiktig gjeld		65 403	183 321
Sum gjeld		65 403	183 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 194	591 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538012

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 976 150 805
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 678	860 980
Sum inntekter		1 047 678	860 980
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		677 655	783 671
Sum kostnader		740 410	846 426
Driftsresultat		307 268	14 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 795	12 106
Sum finansinntekter		15 795	12 106
Annen finanskostnad		85	
Sum finanskostnader		85	0
Netto finans		15 710	12 106
Resultat før skattekostnad		322 979	26 659
Årsresultat		322 979	0
Totalresultat		322 979	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 979	
Sum overføringer og disponeringer		322 979	



Organisasjonsnr: 976 150 805
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		140	9 655
Andre fordringer		11 816	81 520
Sum fordringer		11 956	91 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 238	499 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 238	499 958
Sum omløpsmidler		796 194	591 133
SUM EIENDELER		796 194	591 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		730 791	371 049
Udekket tap			-36 763



Sum opptjent egenkapital	730 791	407 812
Sum egenkapital	730 791	407 812
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	3 524	103 489
Annen kortsiktig gjeld	61 879	79 832
Sum kortsiktig gjeld	65 403	183 321
Sum gjeld	65 403	183 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	796 194	591 133



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

11. april 2024 kl. 17:30, Malerhaugen Velhus.

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. Vedteksendring - § 4 Medlemmenes rettigheter og plikter og § 5 Årsmøter
8. Endring av husordensregler - Punkt 8.
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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsberetning, regnskap og beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000kr

Styrets innstilling

Det har vært svært krevende å få nye kandidater til styret. Sittende styret foreslår en økning av styrehonoraret til kr 70.000kr Det er rimelig at de som bidrar med styrearbeid får en godtgjørelse av en viss størrelse, selv om det fortsatt ikke er snakk om et høyt beløp til den enkelte. Honoraret fordeles på alle fire, fordelt etter innsats og ansvar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70.000kr



Sak 7

Vedtaksendring - § 4 Medlemmenes rettigheter og plikter og § 5 Årsmøter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg for endringer.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

2. Vedtekter 2024 - Fyrstikkalleen 9.pdf

Sak 8

Endring av husordensregler - Punkt 8.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for endring.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

3. 2024 FY 9 Husordensregler 11.04.2024.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til styre:

Anne Grethe Garaas styreleder Velges for 1 år

Håvard Hamre styremedlem Ikke på valg



Ingrid Kolstad styremedlem Velges for 2 år

Niklas Espegren varamedlem Ikke på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Grethe Garaas

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Kolstad



STYRETS ÅRSRAPPORT 2023 Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 19.04.2023 avholdt i Malerhaugen Velhus, Fyrstikkalleen 2 B, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Anette Faraasen	styremedlem
Håvard Hamre	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 Knut Eggen Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Grønvaltunet 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 8 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 egnet 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. Vårt styre har vedtatt å betale vår totale andel for 2024 med kr 154.359. Driftsutgifter for 2024 er medregnet. Vi tok hensyn til dette i budsjettet for 2024. Styret mente det var en



bedre løsning for oss å betale inn vår totale andel, fremfor å etablere gjeld til Boligstiftelsen med tillegg av 5% rente. 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 påvirker vårt regnskap i 2022, 2023 og 2024. Dette er første store oppgradering på området siden byggeåret 1994.

- Vi har skiftet utelysene over inngangsdørene til LEDlys. Tilsvarende har Boligstiftelsens gjort, for helhetens skyld. Arbeidet er utført av ELMann.
- I begge oppgangene var det fra tidligere skiftet til LEDlys, med unntak av i 4. etg. Nå er det skiftet til LEDlys også i 4. etg. Det var nødvendig med maling av takene for å kamuflere merkene etter gammel belysning. Vi fikk også malt et vindu i B, som var ganske slitt. I begge oppgangene er det montert følere, som slår av og på lyset etter signaler fra bevegelse. Lyset er justert slik at det slår seg av 10 min etter siste bevegelse. LEDlyspærene har lang levetid, men ikke evig. Ved å montere følere vil Sameiet spare strøm og forlenge levetiden på pærene/lysstoffrørene.
- Vi har gått over fra fastpris til SPOTTpris for strømmen.
- Inngangsdørene til blokken er like gamle som bygget (1994). I inneværende periode har begge dørpumpene blitt skiftet. Det var ikke mulig å juster pumpene til et tilfredsstillende resultat lengre.
- Aimo park Norway AS drifter avtalen om uteparkering bak nr. 15. Parkeringsappen fungerer slik den skal. For nye eiere eller eiere som ikke har tatt parkeringsappen i bruk, ta kontakt med Styret så skal vi hjelpe til med å få gjort appen tilgjengelig. Vi har behov for skilnummeret på bilen, samt eiers telefonnummer. Vi minner om at det er utarbeidet egne parkeringsbestemmelser for bruk av appen og parkering på området.
- Kodelåsen på døren til søppelboden fungerer bra, så lenge det ikke er mange kuldegrader (slik som i vinter). Styret er kjent med at låsen ikke har fungert tilfredsstillende i kuldeperiodene. Alternativet til nåværende lås er å skifte tilbake til manuell lås. Vi ser det an og håper å kunne fortsette med dagens løsning. Det er ikke innlagt strøm i boden og dørlåsen benytter batteri. Batteriet må skiftes omlag to ganger i året. Det fremkommer et varsel på låsen kort tid før batteriet er tomt. Den som ser varselet, bes gi styret beskjed slik at batteriet kan skiftes raskt. I sikringsskapet i oppgang A, ligger en bruksanvisning og batterier, slik at andre kan skifte batteriene hvis ikke styremedlemmer er tilstede. Det er også hengt opp en enkel beskrivelse av batteriskifte i begge oppgangene.
- Grønvold Boligstiftelsen har hatt en lang periode med oppgradering av blokkene og søppelbodene. Det gjenstår nå kun vedlikehold av boden som Boligstiftelsen og Fyrstikkalleen 15 disponerer. Oppgraderingen av denne boden vil foregå i vår.
- Det har vært mye og bekymringsfull kjøring på tunet, både av beboere, budbiler mm. Styret har stått på for å få en bedring av dette. Huseierforeningen har bekostet ny bom ved innkjøringen ved vår blokk. Den nye bommen lukker seg automatisk etter inn- og utkjøring. I en periode fungerte dette dårlig og det ble tatt service på lukkemekanismen. Bommen skal nå fungere etter intensjonen. 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, samt å gi oss et tilbud på de nødvendige arbeidene. Det er en del hakk/hull og der kan det trekke vann inn som igjen



fryser til is og sprenger i stykker gulvene. Vi har innhentet flere tilbud på arbeidet. Før et akseptabelt tilbud ble underskrevet, viste det seg at firmaet gikk til permitteringer. Styret har satt saken i bero med dette firmaet. Før årsmøtet skal det avholdes befaringsreise med et nytt firma. Styret arbeider videre med dette vedlikeholdsarbeidet.

- Det er planer om store utvidelser av Fyrstikktorget. Det er lenge siden vi har mottatt informasjon om videre planer.
- 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 god tatt 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 div informasjon som er tilgjengelig.
- Utarbeidelse av forslag til budsjett for 2024.
- For et par år siden skiftet vi ut 9 viftemotorer på taket. Noen har meldt ifra i inneværende styreperiode om at avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende. Vi vil kontakte samme firma og be om at det undersøkes om flere avtrekksvifter har sluttet å fungere. I tilfelle vil vi skifte disse.
- Vedlikehold av gulvene i inngangspartiet samt trappene bør gjøres hvert år. Dette ble utført våren 2023, det samme vil skje denne våren. Arbeidet utføres av vårt faste renholds firma.
- 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.
- Totalt er tre terrassedører skiftet i Sameiet. (samt en dobbeltdør i 4. etg for et par år siden) En har betalt skiftet privat. Det gjenstår at alle dørene males i Sameiets fargevalg for terrassedører. Dørene er fra byggeåret 1994. Styret kjenner til at noen har betalt service på døren med godt resultat (justeringer, nye lister mm). Dagens dører har en bedre kvalitet og bedre beskyttelse mot innbrudd enn våre dører fra byggeåret. Styret har diskutert et skifte av dørene i 1. etg, spesielt med tanke på innbruddsfaren. Dagens styre besluttet å utsette skifte av terrassedørene.
- Tregulvet på en terrasse i 4. etg skal skiftes. (skal søkes styret). Vi har hatt befaringsreise av membranen. (sameiets ansvar). Stikkprøver bekreftet at membranen er i god stand.
- Felleskostnadene er vedtatt økt med 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.

Påbegynte, men ikke ferdige arbeider

Styret ønsker befaringsreise av balkonggulvene og fuger 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 2024 (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.

Fellesutgifter

Fra 1.1.2021 ble felleskostnadene justert opp med 10% og fra 1.1.2022 ble felleskostnadene justert opp med 6%. Fra 1.1.2023 ble økningen på hele 23%.

Fra 1.1.2024 ble felleskostnadene justert opp med 10%.

Kostnadene til vann- og kloakk (kommunale kostnader) 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 307.268. 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, 17. mars 2024

Anne Grethe H. Garaas
styreleder

Anette Faraasen
styremedlem

Håvard Hamre
styremedlem

.....

.....

.....



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1,019,378	860,980	1,195,852	1,160,000
Andre inntekter	3	28,300	0	5,000	5,000
SUM DRIFTSINNEKTER		1,047,678	860,980	1,200,852	1,165,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7,755	-7,755	-8,000	-8,000
Styrehonorar	5	-55,000	-55,000	-55,000	-55,000
Revisjonshonorar	6	-15,310	0	-7,000	-10,000
Forretningsførerhonorar		-45,425	-42,251	-46,000	-49,000
Konsulenthonorar	7	-2,576	-66,996	-3,000	-3,000
Drift og vedlikehold	8	-43,578	-152,955	-580,000	-280,000
Forsikringer		-59,796	-53,607	-77,000	-77,000
Kommunale avgifter	9	-170,471	-142,929	-342,000	-198,000
Energi/fyring	10	-17,310	-16,365	-22,000	-15,000
TV-anlegg/bredbånd		-135,283	-116,197	-130,000	-130,000
Andre driftskostnader	11	-187,906	-192,372	-559,000	-315,800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-740,410	-846,426	-1,829,000	-1,140,800
DRIFTSRESULTAT		307,268	14,554	-623,148	24,200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15,795	12,106	0	0
Finanskostnader	13	-85	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15,710	12,106	0	0
ÅRSRESULTAT		322,979	26,659	-623,148	24,200





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	9,655
Forskuddsbetalte kostnader		11,816	81,520
Driftskonto OBOS-banken		784,238	499,958
SUM OMLØPSMIDLER		796,194	591,133
SUM EIENDELER		796,194	591,133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		730,791	407,812
SUM EGENKAPITAL		730,791	407,812
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61,879	77,693
Leverandørgjeld		3,524	103,489
Annen kortsiktig gjeld		0	2,139
SUM KORTSIKTIG GJELD		65,403	183,321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796,194	591,133

Oslo, 21.02.2024

Styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Anne Grethe Garaas

Anette Faraasen

Håvard Hamre



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	915,812
Bredbånd/Kabel-tv	103,566
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1,019,378

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering av kostnader	28,300
SUM ANDRE INNETEKTER	28,300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7,755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7,755

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: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 310.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
Andre konsulenthonorarer	-2,309
SUM KONSULENTHONORAR	-2,576

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24,291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1,607
Annet vedlikehold	-17,308
Egenandel forsikring	-372
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43,578

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109,260
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-61,084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170,471

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17,310
SUM ENERGI / FYRING	-17,310

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2,148
Renhold ved firmaer	-62,120
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7,758
Andre kontorkostnader	-2,247
Porto	-50
Kontingenter	-108,291
Bank- og kortgebyr	-4,094
Velferdskostnader	-1,198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187,906

NOTE: 12

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2,179
Renter bank	6,943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
Kundeutbytte fra Gjensidige	5,805
Andre renteinntekter	643
SUM FINANSINTEKTER	15,795

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-61
Andre rentekostnader	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-85





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SEFCT-7JOB4-5SMV7-NVXDF-ZK3QJ-KAPCU



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 10:17:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SEFCT-7JOB4-5SMV7-NVXDF-ZK3QJ-KAPCU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 30

Årsberetning, regnskap og beretning.pdf



VEDTEKTER FOR FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på årsmøte 1. april 1998, endret på årsmøte 11. april 2000, ekstraordinært årsmøte 2. desember 2002, ordinært årsmøte 30. april 2015, ordinært årsmøte 25. april 2018, ordinært årsmøte 18. mai 2020, ordinært årsmøte 11. april 2024)

§ 1 Navn

Boligsameiets navn skal være Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.

§ 2 Eierforhold

Sameiet består av 21 eierseksjoner under gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
 - bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13
- alt i henhold til kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets trapper, fellesrom, etc.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune.

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

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

- Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017, nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.
- Innvendig vedlikehold av boligen påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for:
 - vannledninger fra boligens stoppekran,
 - avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen,
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks,
 - hele inngangsdøren og terrassedør(er) til den enkelte bolig og,
 - alle boligens vinduer, ut- og innside,
 - hele boligens ventilasjonsanlegg,
 - grøntanlegg og belegging (~~trær~~ trelemmer/heller o l) på private utearealer og terrasser

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

- Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtromsinstallasjoner. 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 rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegger og tak med dampspærre, sluk og rør frem til sluk.

Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av antenner eller skilt, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, herunder innglassing eller bygging av tak over balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Fliser på balkongen/terrassen er ikke tillatt.

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 seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved vedlikehold/utskiftning av vindu eller dør skal eksisterende fargevalg benyttes.

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.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

d) Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, er seksjonseieren ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

e) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av boligsameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseierens bruksareal.



Sameiet kan gjøre gjeldende erstatningsansvar dersom seksjonseieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt eller endringene seksjonseieren har utført medfører skader på fellesareal. Dette gjelder selv om sameiet har samtykket til endringstiltakene eller på annen måte har blitt kjent med at seksjonseieren foretar endringene. Dette gjelder selv om sameiets styre har inspisert endringene etter at de ble gjennomført.

f) Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til boligsameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Melding om og ønske om overdragelse av seksjon kan gi grunnlag for ettersyn.

§ 5 Årsmøter

- a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året innen utgangen av mai juni måned. Innkalling og gjennomføring av skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.
- b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) En seksjonseier kan være representert på årsmøtet ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Kun skriftlige fullmakter som leveres møteleder ved konstitueringen av møtet godtas. Ingen kan være fullmektig for mer enn to (2) seksjonseiere.
- e) Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1 Årsmelding fra styret, samt årsregnskap,
 - 2 Disponering av overskudd/dekning av tap,
 - 3 Budsjett,
 - 4 Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem til styret,
 - 5 Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse,
 - 6 Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen,
 - 7 Andre saker som er nevnt i innkallelsen
- f) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - 1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over normal forvaltning og vedlikehold,
 - 2 Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - 3 Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - 4 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 5 Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - 6 Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20,



- 7 Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7 Styret

- a) Sameiet skal ha et styre bestående av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styreleder velges særskilt. Styrets leder tjenestegjør i ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to (2) år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.
- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives/godkjennes elektronisk av de frammøtte styremedlemmene. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet, forutsatt at årsmøtet med to tredjedels flertall har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.
- c) Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret. Sameiets bankkonti disponeres av forretningsfører.
- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene § 10.
- e) Styret fungerer som valgkomite.
- f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- g) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

§ 8 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i lov av 17. juli 1998 nr 56 om regnskapsplikt mv.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor i samsvar med eierseksjonslovens § 65. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§ 9 Salg og utleie

Ved salg og fremleie 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.

Korttidsutleie av seksjoner i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt, jfr. Lov om eierseksjoner §24.

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

§ 10 Fellesutgifter

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 29.

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

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.

§ 11 Vegetasjon og beplantning

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

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

§ 12 Sikkerhet

Som sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelser forbeholdes sameiet panterrett for kr 20.000,-, kroner tyve tusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterrett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til justering av de pantsikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert tiende år regnet fra tilskjøtingsdato.

Panteretten er tinglyst.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 31 om panterrett for seksjonseierne forpliktelser (legalpant).

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres som bestemt i eierseksjonsloven kapittel IV. Andre tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.





Husordensregler for Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 11.04.2024

(Erstatter endringer fra 31.10.1995, 21.03.2006, 11.04.201, 25.08.2016, 07.04.2022)

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold og trivsel innen sameiet og til våre naboer. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse. Hvis noen skulle opptre i strid med husordensreglene tas saken først opp med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

2. Bruk av boligen

Boligen og utvendig privatareal må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Bygningsmessige arbeider og aktiviteter som skaper støy må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og kl. 17 på lørdager og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Hvis det allikevel er nødvendig skal naboene varsles.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 07.

Ervervsmessig virksomhet er ikke tillatt i boligen uten styrets godkjenning. Eventuelle skader som måtte påføres bolig eller fellesrom er eierens ansvar.

3. Utleie av boligen

Utleie av boligen skal meldes til forretningsfører, slik at en til hver tid vet hvem som bor i huset. Eier av boligen har fullt ut ansvar overfor sameiet for eventuelle skader/ulempner som forårsakes av leietaker. Eier har plikt til å informere leieboer om husordensregler osv som gjelder for sameiet og påse at disse blir fulgt.

4. Bruk av fellesareal

Inngangsdører og felles dør til boder skal til enhver tid være låst for å hindre tyveri/innbrudd. I inngangspartiet og trapperom/repos er det ikke tillatt å henstille sykler, sportsutstyr, ski, e.l. da dette kan være til hinder ved brann og renhold av arealene. Ved overtredelse vil tingene bli fjernet og hensatt i kjelleren for eiers risiko. Sko ol skal ikke henges utenfor dørene til leilighetene.



Inntil tre barnevogner som er i daglig bruk, kan settes under trappen i hver oppgang. Barnevognene bør slås sammen og plasseres slik at de ikke hindrer framkommelighet til leilighetene. Det er en forutsetning at eier holder det rent under vognene og fjerner hjulspor helt bort til utgangsdøren. I fyringssesongen må det påses at ikke varmeovnen tildekkes.

I kjellerbodene er det forbudt å oppbevare brennbar væske og gassbeholdere.

I henhold til den rett og plikt som sameiet har til medlemskap i Grønvold Huseierforening, skal bruk av utvendig fellesareal skje i tråd med regler gitt av foreningen. Øvrig areal som det er eksklusiv bruksrett til, skal holdes velstelt og i tråd med utvendig fellesareal, av den som innehar bruksretten. Fellesareal ved siden av inngangene til sameiet vedlikeholdes av styret.

5. Avfall

I avfallsskuret er det egne containere for husholdningsavfall og papir. Det er viktig at avfallet er sortert i de respektive poser fra kommunen og at annet avfall er godt pakket inn. Poser skal være knyttet igjen. Papir og kartong skal brettes i sammen slik at vi får utnyttet containerne best mulig. Det er ikke tillatt å hensette andre husholdningsartikler osv i boden. Disse må man selv sørge for blir levert på kommunens avfallsplasser. Normalt vil det hver vår bli satt opp felles container for kasting av større ting. De senere årene har dette vært et spleiselag mellom Fyrstikkalleen 9 og 15. Informasjon vil bli gitt via VIBBO ev ved oppslag i oppgangene.

6. Vask av oppgangene

Sameiet har avtale med et renholdsbyrå for vasking av inngangspartiene og oppgangene. Vasking foretas en gang i uken, hver fredag. Dette forutsetter at vi legger til rette for et godt renhold. Dørmatter utenfor den enkelte leilighet skal derfor tas inn slik at alt areal er tilgjengelig for renholderen. Det vises også til punkt 4.

7. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier må påse at husdyr ikke oppholder seg alene i gangarealet. Hvis husdyrholdet blir til vesentlig sjenanse for naboene, kan styret kreve at eier avviker husdyrholdet innen en rimelig frist.



8. Parkering

Sammen med sameiet i nummer 15 disponerer vi parkeringsplasser bak nummer 15. Hver seksjon kan disponere en parkeringsplass. Den parkerte bilens registreringsnummer må registreres i en App fra Aimo Park. Det kan registreres inntil tre registreringsnummer per seksjon. Den enkeltes bil skal være i regelmessig bruk, og skal ikke hensettes utover det som anses som rimelig tid (1 måned). Ved overtredelse vil det bli ilagt et gebyr som forvaltes av det selskap som sameiene til enhver tid har avtale med. Plassene kan kun benyttes av eier/leietaker av leiligheten eller av besøkende til leiligheten. Utleie av disse plassene er ikke lov.

Ved innkjøring på tunet skal man alltid sørge for at bommen er låst lukket etter utkjørsel.

9. Utvendig anlegg

Styret ønsker at sameiets bygning skal fremstå med et enhetlig ytre. Oppsetting av markiser, levegger på balkonger/uteareal eller andre montasjer som får eller kan få betydning for fasadens utseende skal forelegges styret for godkjenning. Det vises også til Sameiets Vedtekter PARAGRAF 4.

10. Tekniske anlegg

Enhver har plikt til å behandle bygningen med dens installasjoner på en hensiktsmessig måte. Feil eller mangler på de anlegg som ligger utenfor den enkelte seksjon, bes meldt til styret så snart som mulig.

11. Sikkerhet

Styret forutsetter at alle vil gjøre sitt beste for at ikke uvedkommende får tilgang til oppgangene. Slipp aldri inn noen uten å sjekke hvem de er og hvilke ærend de har.

12. Grilling

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene/terrassene eller annet privat uteareal. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt så fremt beboer tilstreber å forhindre brann eller annen type skade på bygget eller sjenanse på omgivelsene eller naboer.

13. Nøkler

Nøkler til dørene til oppgangene samt til bommen inn til tunet og adkomst til kjellerbodene, kan bestilles via styret. Kostnadene dekkes av bestiller. Øvrige nøkler må eier selv bestille og betale.

Fyrstikkalléen 9, 11.04.24.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

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.