

**Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS**

E-post: afrim@boaeiendom.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Hegdehaugsveien 5**

31.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.08.2026

Boligselskap: Sameiet Hegdehaugsveien 5

Organisasjonsnr: 871 275 742

Gnr./bnr: 214 / 78

Eier(e): Saulius Bulavas

Seksjonsnr: 11

Adresse: Hegdehaugsveien 5B, 0352 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hegdehaug5/

Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hegdehaug5/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
 klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93000029
- Opplysninger om ferdigattest/
 midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

Lånekostnader:

Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.166,- pr. md.

Det er vedtatt oppgradering av heisen i 5A, estimert 2,5 mill i løpet av 2027.

Prosjektet vil bli fordelt basert på fordelingsnøkkelen. Det er per nå ikke kjent hvordan oppgradering av heis vil finansieres og når prosjektet vil starte opp.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 962	kr 3 918

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5 250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,**Solibo AS**

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Hegdehaugsveien 5

Orgnr: 871 275 742

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 304 830	318 385
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	186 715	1 023 379
Avdrag lån	826 291	36 934
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-639 576	986 445
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	665 254	1 304 830
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	809 726	1 404 873
Kortsiktig gjeld	144 473	100 043
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	665 254	1 304 830

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 777 911	1 897 635	1 755 504	0
Annen driftsrelatert inntekt		3 000	854 157	56 703	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 780 911	2 751 792	1 812 207	0
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	8 460	39 654	38 629	0
Styrehonorar	4	60 000	50 000	50 000	0
Forsikring		155 376	150 655	159 209	0
Forretningsførsel		87 958	59 095	61 200	0
Revisjon		7 725	2 018	7 800	0
Kommunale avgifter		348 485	311 358	374 700	0
Energi/fyring	5	370 749	452 038	384 600	0
Kabel-TV/internett		138 177	219 763	227 500	0
Kostnader sameie		0	22 311	0	0
Vedlikehold	6	177 448	199 433	279 082	0
Vaktmestertjenester		77 683	75 071	75 600	0
Renhold	7	63 727	60 377	59 700	0
Andre driftskostnader	8	123 420	35 928	26 700	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 619 208	1 677 700	1 744 720	0
DRIFTSRESULTAT		161 703	1 074 092	67 487	0
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	38 633	11 162	0	0
Finanskostnader		13 621	61 875	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-25 012	50 713	0	0
Resultat		186 715	1 023 379	67 487	0
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	186 715	1 023 379		
SUM DISPONERING		186 715	1 023 379		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-11 046	-88 402
Forskuddsbetalte kostnader	11	47 162	174 427
Bankinnskudd		773 611	1 318 848
SUM OMLØPSMIDLER		809 726	1 404 873
SUM EIENDELER		809 726	1 404 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	665 254	478 539
SUM EGENKAPITAL		665 254	478 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	826 291
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	826 291
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 323	48 407
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger		0	504
Skyldig feriepenger	13	34 150	51 132
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 473	100 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 726	1 404 873

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2025**

Innkrevde felleskostnader	1 755 504
Kapitalkostnader	22 407
Sum innkrevde felleskostnader	1 777 911

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	39 318
Fjernvarme	331 430
Sum energi/fyring	370 749

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	91 314
Vedlikehold elektro	6 719
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 258
Drift/vedlikehold heis	30 333
Serviceavtale heis	43 825
Sum vedlikehold	177 448

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	7 985
Renhold	55 742
Sum renhold	63 727

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	7 105
Leie datasystemer	749
Driftsmaterialer	1 758
Nøkler og låser	30 448
Navnskilt og postkasser	4 813
Egenandeler forsikring	34 000
Kostnader dugnad	2 245
Porto	7 505
Annen kostnad, biler/maskiner	683
Kontingenter	20 832
Styremøter	688
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 013
Annen kostnad	583
Sum andre driftskostnader	123 420

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	26 677
Kundeutbytte forsikring	11 956
Sum finansinntekter	38 633

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	478 539
Overført til/fra egenkapital	186 715
Opptjent egenkapital 31.12	665 254

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	39 731
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	7 164
Andre forskuddsbetalte kostnader	267
Sum forskuddsbetalte kostnader	47 162

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1636.66.37994
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	14 år og 11 mnd
Innfrielseår	2037
Rentesats (nominell)	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	900 000
Lånesaldo 01.01	826 291
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	826 291
Lånesaldo 31.12	0

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	32
Annen påløpt kostnad	34 118
Sum Annen Kortsiktig Gjeld	34 150

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post

OLA STENSLØKKEN BERG Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 10:35:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ola Stensløkken Berg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2641902
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-08-17

Ola Stensløkken Berg
olastensloekken@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.69.231.228

CECILIE KOLLER Norge

Signert med Norsk BankID

16-04-2026 14:58:33 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Cecilie Koller
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5992-4-901533
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1962-06-01

Cecilie Koller
ceciliekiller@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.10.237.189

HANS-OTTAR RIISER Norge

Signert med Norsk BankID

28-03-2026 06:01:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Hans-Ottar Riiser
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1021697
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1958-10-04

Hans-Ottar Riiser
horiiser@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.191.207.109

Signert med Norsk BankID

16-04-2026 08:33:31 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Martin Bock
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-
9578-5997-4-3746336
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-12-16

Martin Bock
martin.bock.1996@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.74.47

Emne

ÅRSMØTE onsdag 3. juni kl. 18.00 på hotell SAS Radisson Blu

Melding

Til alle eiere,

Årsmøtet vil finne sted på Radisson Blu, onsdag 3. juni klokken 18.00

Det vises til eierseksjonsloven § 41: "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."

Har du en sak du vil skal behandles på årsmøtet?

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøtet må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøtet
- en god saksfremstilling som belyser sakens innhold
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslag som seksjonseier ønsker behandlet av årsmøtet må være styret i hende senest 01.05.

Forslag kan sendes inn via kontaktfanen på hjemmesiden:

<https://home.solibo.no/beta/companies/hegdehaug5/news>

Fra 20 til 8 dager før møtet vil du motta en formell innkalling med all relevant informasjon, herunder saker som skal behandles på møtet, tidspunkt og møtested.

For styreperioden 2026/2027 er følgende tillitsverv på valg:

- Styreleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Varamedlem

Sameiet har flere styreplasser på valg, og vi vil oppfordre interesserte til å melde sitt kandidatur.

A-oppgangen har ingen fastboende representanter i styret for tida, så herfra trengs det frivillige.

Arbeidsmengde og tidsbruk er ikke avskrekkende, og det er både hyggelig og meningsfylt å være med å påvirke sine nærmeste omgivelser!

Vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hegdehaugsveien 5

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Hegdehaugsveien 5

Møtedato: onsdag, 3. juni 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Radisson Blu

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Otthar Andreas Nordvik Krohn foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 75 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Ingen kandidater stilte til valg for vervet som styreleder. Styret vil jobbe med å finne kandidat til styreledervervet, og det vil avholdes ekstraordinært årsmøte så snart ny kandidat er klar.
Ola Stensløkken Berg blir sittende som styreleder inntil ekstraordinært årsmøte.

5.2. Valg av styremedlemmer

Sigurd Rolf Herrlin Sørensen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Siw-Grethe Fløen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Martin Bock ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlem

Cecilie Koller ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Hans-Ottar Riiser ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ola Stensløkken Berg	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigurd Rolf Herrlin Sørensen	På valg: 2028
Styremedlem:	Siw-Grethe Fløen	På valg: 2028
Styremedlem:	Martin Bock	På valg: 2028
Varamedlem:	Cecilie Koller	På valg: 2027
Varamedlem:	Hans-Ottar Riiser	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent.

6. Innmeldte saker

6.1 Søppelet som samler seg rundt B-inngangen

Forslagstiller:

Sigurd Rolf Herrlin Sørensen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Enten rundt papp/papir-dunkene, søppeldunken eller den kommunale kildesorteringen. Det er så ille til tider at vi må vurdere å selge lokalet hvis ting ikke bedrer seg. Opplever at vi ofte må rydde søppel før vi åpner butikken. Fint om styret behandler dette.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Otthar Andreas Nordvik Krohn

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

19-06-2026 07:35:04 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-4067541
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-06-16

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post

OTTHAR ANDREAS NORDVIK KROHN Norge

Signert med Norsk BankID

19-06-2026 07:28:29 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Otthar A Nordvik Krohn
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3626352
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-02-09

Otthar Andreas Nordvik Krohn
otthar.k@gmail.com

Leveransekanal: E-post

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 5

Vedtatt på årsmøte 30. april 2018

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§1 FORMÅL

Sameiet Hegdehaugsveien 5 er et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Hegdehaugsveien 5 til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Selskapeligheter i egen seksjon som kan virke sjenerende på naboer skal varsles i god tid.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 17:00.

På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

§3 BRUK AV BOLIGEN, UTEOMRÅDER OG BALKONGER

Beboerne skal sørge for:

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det skal ikke kobles til kjøkkenviften til felles luftkanaler.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At brannbalkong og branntrapp ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i bygget. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt. Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen brannbalkong. Skrot, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områder. Det er ikke tillatt med grill eller engangsgrill på brannbalkong.

§4 DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§5 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/ rekkverk, utebelysning på balkong og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol, andre antenner eller utebelysning.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser på brannbalkong.

§6 AVFALL OG SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til sortert avfall. Søppelposer i henhold til kommunalt reglement skal være grundig knyttet igjen med dobbel knute. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.

Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt.

Kildesortering skal skje i henhold til kommunale regler.

Søppel og avfall skal ikke legges på sameiets fellesareal.

Kasting av avfall i strid med sameiets regler kan utløse erstatningsansvar.

§7 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivarettatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen.

Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Boder skal være merket med seksjonsnummer i henhold til godkjent fordeling.

Sykler, gåstoler, rullestoler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Vis hensyn til naboene ved røyking på egen balkong.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§8 VASKERIET

Fellesvaskeriet i sameiet ligger i kjelleren mellom A og B oppgangen. Der finnes vaskemaskin, tørketrommel og mulighet for håndvask. Det er viktig at reglement for vaskeriet følges og at det holdes ryddig og rent. Vasketider må overholdes og bruk av vaskeriet må reserveres.

Beboere som ønsker å benytte vaskeriet innbetaler en fast sum bestemt av styret pr år. Dette går til service på maskiner.

§9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene.

§10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

Sameiere som har en annen tilskriveradresse enn Hegdehaugsveien 5 0352 Oslo må gi beskjed til forretningsfører om hvor post skal sendes.

Seksjonseier er selv pliktig til en hver tid å oppdatere forretningsfører og styret om korrekt tilskriveradresse inkludert epostadresse og telefon, både til seg og til eventuelle leietakere.

§11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig for eiere og beboere ved oppslag, distribuert informasjon eller på sameiets hjemmeside (under opprettelse).

Seksjonseiere skal holde styret oppdatert på korrekt mailadresse til seg og evt. leietakere.

Styrets mailadresse er :
hegdehaugsveien5ab@gmail.com

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje og arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene skal utstyres med godkjent brann/røkdetektorer. tilknyttet felles alarmsentral.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblede/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget.

§ 15 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Utleier er ansvarlig for at leietakere er kjent med og forstår husordensreglene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Alle klager må dokumenteres med tidspunkt og eventuelt annet som lydopptak, foto el. lign.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 16 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret.

Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 5**

Vedtatt i årsmøte
den 30. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien 5, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 78 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. Mai 1985. Sameiet består av 34 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser. I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og forretningsfører om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, og å gjøre de kjent for leietakere.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fellesavtale med leverandører av TV, telefoni, internett og radio mm belastes hver enkelt seksjonseier likt.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal avsettes til vedlikehold i sameiet.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) brannslukningsapparat
- b) membran og sluk
- c) sikringsskap fra og med første hovedsikring
- d) vinduer og ytterdører
- e) radiatorer inkludert ventiler og termostater.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal sørge for at seksjonen har hus- og hjem forsikring, også ved utleie.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsførere, 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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, eller leie av fast eiendom, 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret og vararepresentanter med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Ved inngåelse av avtaler eller kontrakter, skal seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet Hegdehaugsveien 5 skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.