

Boa

Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS Foretaksregisteret: 913 439 880 Dato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 1-26-0059 Megler: Tommy Friestad Telefon: +47 95 99 53 20 Epost: tommy@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no)

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Thomas Heftyes gate 6 B
Hjemmelshaver(e): Christian Pierre Kloster
Eiendom: gnr. 212, bnr. 809, snr. 9 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Boa

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3.000
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1720.26.77045

Styreleder i sameiet

Navn:	Nils Hauff
Adresse:	Thomas Heftyes gate 6 B, 0264 Oslo
Telefon:	41618258
Fax:	
E-post:	nihauuff@online.no

Dato og sted: __ Oslo ____ 9 _ / _ mai 2026 _____

Nils Hauff
(sign)_____

Forretningsførers stempel/underskrift

BOLIGSAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 6

HUSORDENSREGLER

A. Ytre orden.

Alle fellesarealer, så som utearealer, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke belastes med gjenstander som på noen måte begrenser tilgjengelighet eller bruk av arealene.

Ytterdører og dører til fellesrom skal holdes låst til enhver tid. Garasjeporten skal lukkes etter bruk.

Biler må kun parkeres på dertil bestemte plasser.

Hunder og katter bør ikke luftes på våre fellesarealer. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart med plastpose eller lignende.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig i godt lukkede poser før det legges i søppelcontainer. Aviser, blader og annet papiravfall skal plasseres i papircontainer. Pappesker og andre store gjenstander skal ikke plasseres i containere. Skarpe gjenstander og glass må pakkes godt.

Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativet. Sengetøy må ikke luftes fra vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge på lave tørkestativer.

Markiser og balkongskjermer skal følge en faste standard, slik at det er enhetlig både i utførelse og stil.

Vedlikehold av enhetens balkong/terrasse samt blomsterkasse er den enkelte sameiers ansvar. Styret har rett til å inspisere at dette blir gjort, og eventuelt pålegge sameiere at slikt vedlikeholdsarbeid blir utført. Treveggen skal beises i farge i henhold til gjeldende standard. Terrassedør skal også beises etter gjeldende standard. Beboeren plikter å holde balkong/terrasse fri for is og sne.

Grilling er tillatt men det må taes hensyn til naboene slik at røyk ikke er til sjenanse. Det må vises forsiktighet med hensyn til brannfaren.

Bruk av åpen flamme i kjeller og garasje er forbudt.

I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Det er beboers ansvar å sørge for oppvarming i rom hvor vannledninger og avløpsrør kan fryse.

Dersom ved lagres ved i kjeller eller på balkong/terrasse skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv og må ikke legges inn til bygningsverk. Våt ved må ikke lagres i kjeller.

Beboerne skal selv holde sine dørmatter rene.

Det er forbudt å lufte gjennom entrédør.

Dørskilt i vanlig størrelse med hvem som bebor leiligheten kan velges av sameieren selv. Uten sameiets samtykke er det forbudt å sette opp andre skilt eller henge opp plakater i ganger, på inngangsdører og på balkonger/terrasser, eller montere antenner i vinduer og på balkonger/terrasser.

All skilting av ringeklokker og postkasser skal følge sameiets faste standard, også ved kortsiktig fremleie.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler eller andre store gjenstander. Sameier er selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av egen eller egen leietakers flytting.

B. Indre orden.

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må det utvises hensyn når det gjelder generell støy. *Vaskemaskin skal ikke benyttes mellom kl 23.00 og 07.00.*

Høytalere til lydanlegg som er plassert på gulv, samt piano skal ha lyddempende underlag/knotter. Lydanlegg må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

Beboerne i de tilstøtende leiligheten skal varsles hvis det skal holdes større selskaper/fester hvor man regner med det blir støy og musikk etter kl 23.00. Man bør allikevel ta hensyn til sine naboer og dempe musikk og støy utover natten.

Tapping av vann skal begrenses mellom kl 23.00 og 06.00.

Oppussing og vedlikehold av leiligheten som medfører sjenerende støy må ikke utføres

- mellom kl 22.00 og 08.00, samt mellom kl 17.00 og 19.00 på virkedager
- etter kl 17.00 på lørdager
- på søn- og helligdager

Ved større oppusnings- og vedlikeholdsarbeider skal naboene varsles. *Boring i betong utover mindre arbeider på maksimalt en dags varighet skal godkjennes av styret.*

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Alle brukere av leiligheten skal økonomisere mest mulig med forbruket av varmt vann. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Utette kraner må beboeren straks besørge reparert.

For å unngå vannlekasjer til underliggende leiligheter/rom ved VVS-arbeider, skal styret eller bygningskyndige som styret har gitt fullmakt, først godkjenne ombyggingen. Styret har også rett til å kontrollere det utførte arbeidet.

Ved skader oppstått i leiligheten som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.

Beboeren må sørge for at sluk regelmessig renses slik at de ikke blir tette.

C. Generelt.

Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner gitt fra styret.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene, samt særskilte instruksjoner gitt av styret blir overholdt av beboerne, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved fremleie skal sameier sørge for at leietaker gjøres kjent med husordensreglene, samt særskilte instruksjoner.

Det vises også til gjeldene vedtekter for Boligsameiet Thomas Heftyes gate 6.

Boligsameiet
Thomas Heftyes gate 6
0264 Oslo

PROTOKOLL

Referat fra Årsmøtet torsdag 12. mars 2026

- 1 Valg av møteleder**
Nils Hauff ble valgt til møteleder.
- 2 Godkjennelse av dagsorden**
Innkalling til Årsmøtet ble sendt 24. februar 2026. Innkalling og dagsorden for Årsmøtet ble enstemmig godtatt.
- 3 Valg av én sameier for signering av protokoll**
Cecilia Prytz ble valgt til å undertegne protokoll.
Nils Hauff ble valgt til å skrive referat fra møtet.
Følgende seksjoner var representert på møtet:

Seksjon 1	Nils Hauff
Seksjon 2	Josephine Østern
Seksjon 3	Ikke representert
Seksjon 4	Wencke Ekrem
Seksjon 5	Kari Hamansen
Seksjon 6	Ikke representert
Seksjon 7	Cecilia Prytz
Seksjon 8	Ikke representer
Seksjon 9	Ikke representert
Seksjon 10	Ikke representert
Seksjon 11	Ikke representert
Seksjon 12	Svein Flatebø
- 4 Årsberetning 2025**
Årsberetning som utsendt til sameierne ble godkjent. Årsberetning for 2025 vedlegges protokollen.
- 5 Regnskap 2025**
Regnskap for 2025 viser underskudd kr 74.449,73 (2024 underskudd kr. 14.658,40). Egenkapital ved slutten av 2025 var kr. 32.902,57. Inntækt i bank 31/12-2025 var kr 127.402,57. Regnskap for 2025 ble enstemmig godkjent og vedlegges protokollen.
- 6 Revisors beretning**
Vi har nå ikke revisor
- 7 Budsjett 2026**
Kommunale avgifter øker sterkt og er budsjettert med kr 190.000,-. 1. termin kommunale avgifter er mottatt, og sum 2026 vil bli ca kr 181.000,-. Utgifter til hage er budsjettert til kr 120.000,-. Fremlagt budsjett for 2026 ble vedtatt.

Boligsameiet
Thomas Heftyes gate 6
0264 Oslo

8 Valg

Styret velges for 2 år. Styret var ikke på valg og består av:

Nils Hauff, formann
Svein Flatebø, styremedlem
Josephine Østern, styremedlem
Karin Hamansen, varamedlem

9 Vedlikehold av gården.

Taket ble innsisert av Protan i 2025

10 Vedlikehold hage

Tilbud på lys langs gangvei og ved porten ble igjen tatt opp.

Hvis vi gjennomfører lys langs gangvei vil dette medføre behov for innkalling av ekstrabetaling fra sameierne.

Rydding ved mur mot nabo ble kostbart kr 104.875,-. Utgift vil bli kostnadsført i 2026. Noen av de øverste stenene i muren viser tendens til å bli ut. Vi utsetter reparasjon inntil videre.

11 Garasje

Svenni feier garasjen med vår feiemaskin. Det fungerer meget bra.

10 Eventuelt

Forsikringspremie har økt sterkt. Vi vil undersøke med Gjensidige hva forsikring vil koste der.

Vi vil be vaktmester høytrykks-spyle gangvei og østfasade

Telia har undersøkt muligheten for å legge inn fiberkabel. Vi avventer tilbud.

Vi vil snakke med Kim Strømsholm, Sentrum Skadedyrkontroll om effekten av rottefeller.

Vårt tilgodehavende kr 10.000,- på egenandel forsikring på Utnegård ble tatt opp. Vi vil forsøke å kreve inn vårt tilgodehavende.

Dyrehold må skje uten sjenanse for naboer, og hunder skal alltid holdes i bånd i sameiets fellesarealer – innendørs og utendørs. Husordensreglene sier:

«Hunder og katter bør ikke luftes på våre fellesarealer. Eventuelle efterlatenskaper skal fjernes umiddelbart med plastpose eller lignende.»

Oslo, 16. mars 2026

Cecilia Prytz (sign)

Nils Hauff (sign)

BOLIGSAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 6
REGNSKAP 2025

Driftsregnskap	Konto	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Inntekter:					
Leieinntekter	3200	544 800,00	460 800,00	460 800,00	460 800,00
Ekstrainnbetaling	3600	0,00	0,00	0,00	0,00
Garasje	3210	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00
Andre inntekter gebyrer	3620	0,00	0,00	0,00	0,00
Andre inntekter nøkler portåpner	3230	0,00	1 258,00	0,00	0,00
Inntekter ladestrøm	3250	10 000,00	9 071,01	10 000,00	11 725,35
Diverse inntekter	3660	0,00	0,00	0,00	25 123,00
Bankrenter	8050	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter		608 800,00	525 129,01	524 800,00	551 648,35
Utgifter:					
Elektrisitet	6200	90 000,00	87 194,17	100 000,00	96 725,27
Vaktmestertjeneste	6400	55 000,00	53 960,00	55 000,00	53 960,00
Vedlikehold gård	6510	40 000,00	76 752,50	40 000,00	81 249,00
Drift garasje	6511	10 000,00	5 954,36	10 000,00	17 144,94
Rekvisita gården	6512	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00
Utgifter hage	6513	120 000,00	10 062,50	30 000,00	10 217,00
Kabel TV	6515	90 000,00	86 081,92	75 000,00	70 519,68
Kommunale avgifter	6550	190 000,00	176 717,51	190 000,00	162 253,22
Annen fremmed tjeneste	6790	10 000,00	9 110,00	5 000,00	1 342,50
Kontingenter	7400	2 500,00	2 200,00	2 200,00	2 130,00
Forsikringspremier	7500	84 765,00	89 966,00	80 000,00	69 175,00
Bankgebyrer	7770	1 500,00	1 579,78	1 500,00	1 590,14
Sum utgifter		698 765,00	599 578,74	593 700,00	566 306,75
Resultat		-89 965,00	-74 449,73	-68 900,00	-14 658,40
Eiendeler					
Tilgodehavende husleie	1500		0,00		0,00
Bien Bank folio	1921		127 402,57		154 195,21
Sum eiendeler			127 402,57		154 195,21
Gjeld og egenkapital					
Forskuddsbetalt husleie	1500		94 500,00		45 500,41
Leverandørgjeld	2400		0,00		1 342,50
Egenkapital	2050		32 902,57		107 352,30
Sum gjeld og egenkapital			127 402,57		154 195,21

**Boligsameiet
Thomas Heftyes gate 6
0264 Oslo**

Vedtekter

Vedtatt i årsmøte
den 25. februar 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Thomas Heftyes gate 6, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 809 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18/04-1980.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst 18/04-1980.

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. Garasjeplasser kan kun selges eller overdras til andre seksjonseiere. Seksjonseieren kan påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Selger av en seksjon plikter å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler før salg finner sted, og plikter videre skriftlig å informere styret og forretningsfører om overdragelsen, med angivelse av kjøpers navn og adresse samt tidspunkt for overtagelse av seksjonen. Ved utleie av boligseksjon skal styret/forretningsfører ha melding om utleien før denne iverksettes, med angivelse av leietaker og adresse for utleier/sameier. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er på jour med sine forpliktelser overfor sameiet

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 husordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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.

2.5. Parkering og andre 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 husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan

ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller husordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og 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.

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 sameiernes 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 fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

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 seksjonseierens 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 5.1 og 5.2 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 5.1 eller 5.2 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 5.1 og 5.2 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 5.1 eller 5.2 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

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.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

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 av april måned. 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 tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 med 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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 fratredelsen. 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 forretningsføreren 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.

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

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.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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.

Boligsameiet
Thomas Heftyes gate 6
0264 Oslo

ÅRSBERETNING - 2025

Styret

På Årsmøtet 2025 for Boligsameiet ble følgende styre valgt:

- Nils Hauff	formann
- Svein Flatebø	styremedlem
- Josephine Østern	styremedlem
- Karin Hamansen	varamedlem

Ifølge sameiets vedtekter velges styret for 2 år og er på valg i 2027.

Styret har stadig kontakt via e-mail, telefon og samtaler.

Boligforhold

Det var ingen endring i eier- eller leieforhold i 2025.

Økonomi

Driftsregnskap for 2025 viser et underskudd stort kr. 74.449,73 mot et budsjettert underskudd på kr.88.900,00. Innestående i bank var ved årsskiftet kr. 127.402,57. Det henvises til vedlagte regnskapstall.

Innbetaling av fellesutgifter/husleie har som vanlig vært meget bra. Vi vil øke innbetaling/husleie med 20% fra 1. mars 2026.

Utgifter til elektrisitet var i 2025 kr 87.194,17 mot kr 96.725,27 i 2024. Forbruk var 51.526 kwh med en snittpris pr kwh kr 1,64 i 2025 mot 53.610 kwh og snittpris kr 1,73 i 2024.

Kommunale avgifter viste en sterk økning i 2025, og det forventes ytterligere økning i årene som kommer.

Forsikring

Fra 1/1-2024 er gårdens forsikring flyttet fra Gjensidige til If Skadeforsikring. Forsikring kostet kr 89.966,- i 2025 mot kr 69.175,- året før. Våre brannslukningsapparater er kontrollert.

Vaktmestertjenesten

Frogner Vaktmestertjenester AS har vært vaktmester i hele 2025. Vaktmestertjenesten fungerer tilfredsstillende. Utgift til vaktmester viser ingen økning i 2025.

Vedlikehold gård og garasje

Nytt lås- og nøkkelsystem etter innbrudd kostet kr 52.250,-. Kontroll av taket av Protan kostet kr 18.562,-.

Kabel-TV

Utgifter til kabel-TV viser en sterk økning til kr 96.081,92 fra kr 70.519,68 i 2024. Vi har avtale med Telia. Vi har undersøkt alternativer, men vil foreløpig beholde avtale med Telia.

Vedlikehold hage

Utgifter hage gjelder skadedyrkontroll.

***Boligsameiet
Thomas Heftyes gate 6
0264 Oslo***

Fjerning av trær og rydding på og ved mur mot nabo Frederik Stangs gate 10 ble dyrere enn forventet. Vi har i februar mottatt faktura stor kr 104.875,-. Denne vil bli belastet regnskap 2026.

Den Britiske Ambassade vedlikeholder sin hage til vår tilfredshet.

Den Russiske Ambassade holder hagen ryddig og pen, men det er intet nytt om salg eller oppussing av huset.

Styret i Boligsameiet Thomas Heftyes gate 6
Oslo, 29. januar 2026