

SAMEIET SKOVVEIEN 5

HUSORDENSREGLER

Butikkseksjon:

1. Portrom og trappeoppganger skal være fri for gjenstander for å ha generell orden og for å sikre fri evakuering ved behov. Således er det forbudt å oppbevare varer, kasser og lignende her.
2. Gårdsplassen skal holdes ren og i orden og skal ikke belastes med kasser, kartonger og lignende. Slikt må bringes bort og midlertidig lagring skal gjøres i disponerte boder.
3. Brensel må ikke være befengt med sopp el. lign. og oppbevares slik at det ikke sjenerer leietakere eller sameiere.
4. Alle kasser og annet større avfall må bringes bort fra gården av leietakeren selv. Det er forbudt å anbringe slikt i portrom, på gårdsplass eller i søppelkasser.
5. Plakater og andre oppslag enn de som er vanlige for forretningen er forbudt.
6. Klosetter skal benyttes etter vanlige forskrifter og alltid holdes rene. Kun klosettpapir må benyttes.
7. Enhver som benytter rom i kjelleren har plikt til å påse at kjellerdører og port **alltid** er låst.
8. Hovedporten og dører inn til trappeoppganger skal **alltid** være låst.
9. Om noe galt inntreffer, f. eks. med elektriske anlegg eller vannledninger, må melding straks gis til Styret.
10. Parkering i gårdsplass forbudt. Innkjøring og kort opphold i forbindelse med avlesning av større kolli kan unntaksvis tillates, men inkluderer ikke daglige vareleveranser.
11. Endring av tilganger til lås og porttelefon skal bestilles av styret og må være i henhold til listen over beboer
12. Det oppfordres også butikkseksjonen å delta på årlig dugnad. Eier er ansvarlig for å meddele tidspunkt for dugnad til leietakere i god tid (min. 3 uker).
13. Det tillates ikke bruk av åpen ild (det presiseres at røyking og bruk av åpen ild i trappeoppgangene og kjeller er strengt forbudt og har sin bakgrunn i gårdens brannstandard). Fakler og stearinlys skal ved benyttelse være anbragt i sikre, lukkede lykter egnet til dette formålet.

14. Det anbefales å installere Aquastopp på vannforbrukende installasjoner i rom uten sluk.
15. Det pålegges butikkseksjonene å ta hensyn ved ikke å skape unødig støy og sjenanse. Dette innebærer at det i uken skal være kveldsro senest kl. 23:00, i helgene senest kl. 24:00. Ro om morgenen til kl. 8 i uken og til kl.11 i helgene.
16. Musikk tillates ikke dersom det er til ulempe for boligseksjonene. Det refereres i denne sammenheng til Helsedirektoratets veileder IS-0327 som må tilfredsstilles. Høytallere skal uansett ikke festes i tak eller vegger på grunn av gårdens alder og konstruksjon.
17. Kjelleres sotluker må ikke dekkes til.

Leilighetene:

1. Beboerne må påse at portrom og trappeoppganger er fri for gjenstander for å ha generell orden og for å sikre fri evakuering ved behov. Således er det forbudt å oppbevare sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, kasser og lignende her.
2. Gårdsplassen skal holdes ren og i orden og skal ikke belastes med kasser, kartonger og lignende. Slikt må bringes bort av beboeren. Midlertidig lagring skal gjøres i egen-disponerte boder.
3. Ved benyttelse av kjellerboder skal det påses at disse holdes rene og ryddige. Lys må slukkes og sameiere har plikt til å påse at kjellerdører **alltid** er låst.
4. Hovedporten og dører inn til trappeoppganger skal **alltid** være låst.
5. Enhver beboer har plikt til å medvirke til at gården holdes i pen stand, og øyeblikkelig melde fra om uønskede forhold til Styret.
6. Det er forbudt å holde hunder og andre husdyr som forstyrrer eller er til ulempe. Dette innebærer ikke et totalforbud mot husdyr.
7. Parkering i gårdsplass er forbudt. Innkjøring og kort opphold i forbindelse med avlesning av større kolli kan unntaksvis tillates.
8. Merking av postkasser ha felles utforming: Postkasser skal merkes med en lapp som måler 2.5*10 cm med skrifttype Arial 16.
9. Endring av tilganger til lås og porttelefon skal bestilles av styret og må være i henhold til listen over beboer
10. Det oppfordres sameiere å delta på årlig dugnad. Sameier er ansvarlig for å meddele tidspunkt for dugnad til leietakere i god tid (min. 3 uker).
11. Det pålegges beboere å ta hensyn ved ikke å skape unødig støy og sjenanse. Dette innebærer at det i uken skal være kveldsro kl. 23.00 og i helgene kl. 24.00. Ro om morgenen til kl. 8 i uken og til kl.11 i helgene. Det gis en rimelig anledning

til å avholde planlagte fester og sammenkomster, men det pålegges da sameiere å varsle andre beboere om dette.

12. Det tillates ikke bruk av åpen ild (det presiseres at røyking og bruk av åpen ild i trappeoppgangene og kjeller er strengt forbudt og har sin bakgrunn i gårdens brannstandard). Fakler og stearinlys skal ved benyttelse være anbragt i sikre, lukkede lykter egnet til dette formålet.
13. Grilling tillates kun dersom det er under kontinuerlig tilsyn og skal etter endt grilling slukkes på forsvarlig måte (med vann) for så å anbringes på et sikkert sted for midlertidig lagring (til neste dag) før det kastes i kontainer.
14. Det anbefales sameiere å installere Aquastopp på vannforbrukende installasjoner i rom uten sluk.
15. Eiere av loftsleilighetene pålegges tilkomst til feieluker for gårdens pipeløp i forbindelse med feiing. Kjellerens sotluker må ikke tildekkes.

Oslo, 17. april 2024

SAMEIET SKOVVEIEN 5

Styret.

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0105 . Vår ref.: 5083-1-8

Dato: 22.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Skovveien 5
Organisasjonsnr: 971271558
Seksjonseier: St6 Design As
Medeier:
Leilighetsnummer: 8
Adresse: Skovveien 5, 0257 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 213
Bnr. 391

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP1709307.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 162,80,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
7 162,80

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	772,-
Fradragsberettigede kostnader:	236,-
Annen formue:	23 460,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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. Styrets kontakinfo: david.husum@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SKOVVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 971271558

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00,

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NTZhOGU1YTctMWI3OC00N2FmLTJhMjEtNjdmMjI5OTI3ZTcx%40

Antall stemmeberettigede som deltok: 3

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

David Virgile Husum er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet og evt fullmakter noteres.

Forslag til vedtak:

Opprop og evt fremvisning av fullmakter godkjennes som bevis på deltagelse.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 0

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

David Husum

Følgende stilte til valg:

David Husum

8. Vedlikeholdsplan

Gjennom de siste årene har sameiet gjort mange grep for å sikre vedlikeholdet av gården. Det er fortsatt flere ting som gjenstår. Styret foreslår følgende plan fremover når det gjelder større grep:

2027:

1. Undersøke tilstand på rørene og hvis behov oppgradere, f.eks med rørstrømper. Rørene er svært gamle og i beste fall rundt 90 år gamle.

2. Plombere piper som ikke er i bruk. Selv om husordensreglene sier at ingen skal ta i bruk nye pipeløp er det en risiko for at det gjøres. De som ikke var i bruk i 2021 ble ikke tilstandsvurdert og det må derfor sikres at de ikke tas i bruk.

2028:

Male vinduer i alle oppganger, rekkverk, inngangsdør og vegger i hovedoppgang Vinduskarmer, rammer og sprosser er svært slitte og maling er helt borte flere steder. Dette er svært gamle vinduer og viktig å få vedlikeholdt. Rekkverk og vegger er stygge i alle oppganger, men gitt at hovedoppgangen er viktigst foreslår styret å kun male den.

2029:

Male portal og flekke på nederste del av fasaden der malingen er dårlig. Evt male hele fasaden hvis behov. Portalen er svært stygg og slitt - dette bør være et trivelig og representativt inngangsparti for beboere og besøkende. I 2029 er det ni eller ti år siden sist fasaden ble malt.

Forslag til vedtak:

Planen vedtas. Ved vesentlige tiltak som enten krever inngripen i bygningskroppen eller vesentlig kapitalinnkalling skal det avholdes ekstraordinært seksjonseiermøte.

✓ Vedtatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 5

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Skovveien 5. Sameiet består av 9 seksjoner av eiendommen gnr. 213 bnr. 391 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes areal. Seksjonene fordeler seg slik:

1 næringsseksjon med brøk 184/1000

4 boligseksjoner med brøk 117/1000

4 boligseksjoner med brøk 87/1000

9 seksjoner med brøk 1000/1000

§2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[2] Salg, utleie og pantsettelse av seksjon kan finne sted uten sameiets godkjenning. Ved salg og utleie skal det gis beskjed på forhånd til styret. Selger/utleier skal samtidig opplyse om sin eventuelle nye adresse. Kjøper av og leietaker til seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

[3] Alle seksjonseiere må informere styret om navn på beboere ved å legge dem inn på Vibbo.

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

[5] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til det formål seksjonen hadde ved oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Hver boligseksjon disponerer 1 bod i kjeller mens næringsseksjonen disponerer 5 boder i kjeller, hver bod på minimum 10 kvm, etter styrets anvisninger til enhver tid.

[4] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

[5] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers

vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

[6] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms- installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[7] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot gate- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[8] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[9] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

[10] Pipeløp som ikke allerede er i bruk kan kun tas i bruk etter godkjenning av Styret. Begrunnelsen er at vi ikke kjenner tilstanden til de andre.

[11] Korttidsutleie (type airbnb) er kun lov inntil 60 dager per år.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter deg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

[3] Den pantesikkerhet, stor kr. 10.000 pr. seksjon som ble tinglyst 19. desember 1983 kan styret beslutte avlyst når panterett angitt i 1.1edd har oppnådd 1. prioritet.

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av, de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel), pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket timer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet blir bestemt i det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlemmer av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13.STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer sameiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameiere på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte ??/?? 1998, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, vedtatt 10/2-1986.

Vedtektene er sist oppdatert etter sameiermøtet 22 mai 2025



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5083

SAMEIET SKOVVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKOVVEIEN 5

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00,

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NTZhOGU1YTctMWI3OC00N2FmLThjMjEtNjdmMjI5OTI3ZTcx%40

.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKOVVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

David Virgile Husum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og evt fullmakter noteres.

Forslag til vedtak

Opprop og evt fremvisning av fullmakter godkjennes som bevis på deltagelse.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5083 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Husum
-

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom de siste årene har sameiet gjort mange grep for å sikre vedlikeholdet av gården. Det er fortsatt flere ting som gjenstår. Styret foreslår følgende plan fremover når det gjelder større grep:

2027:

1. Undersøke tilstand på rørene og hvis behov oppgradere, f.eks med rørstrømper. Rørene er svært gamle og i beste fall rundt 90 år gamle.

2. Plombere piper som ikke er i bruk. Selv om husordensreglene sier at ingen skal ta i bruk nye pipeløp er det en risiko for at det gjøres. De som ikke var i bruk i 2021 ble ikke tilstandsvurdert og det må derfor sikres at de ikke tas i bruk.

2028:

Male vinduer i alle oppganger, rekkverk, inngangsdør og vegger i hovedoppgang Vinduskarmer, rammer og sprosser er svært slitte og maling er helt borte flere steder. Dette er svært gamle vinduer og viktig å få vedlikeholdt. Rekkverk og vegger er stygge i alle oppganger, men gitt at hovedoppgangen er viktigst foreslår styret å kun male den.

2029:

Male portal og flekke på nederste del av fasaden der malingen er dårlig. Evt male hele fasaden hvis behov. Portalen er svært stygg og slitt - dette bør være et trivelig og representativt inngangsparti for beboere og besøkende. I 2029 er det ni eller ti år siden sist fasaden ble malt.

Forslag til vedtak

Planen vedtas. Ved vesentlige tiltak som enten krever inngripen i bygningskroppen eller vesentlig kapitalinnkalling skal det avholdes ekstraordinært seksjonseiermøte.

Styrets årsrapport

I 2025 har følgende blitt gjort

- Det har blitt avholdt fem styremøter, samt vært utstrakt kommunikasjon på Whatsapp, sms og epost
- Låsesmed har fikset dør til oppgang
- Rustskader på balkong til seksjon 6 har blitt forsøkt fikset
- Brannverntiltak er ferdigstilt
- Vannmålere har blitt innstallert
- Det har blitt installert lås på dør fra Joe and the Juice til baktrapp
- Feilplasserte paller og stativ har blitt kjørt bort
- To dugnader har blitt gjennomførte
- Vedtekter har blitt oppdatert med korrekte referanser
- Entretak til baktrapp på Synsamsiden har blitt fikset
- Avtalen med Pelias om rottetiltak har blitt utvidet
- Avtale med Palwinder Verma, som vasker trapp, har blitt utvidet til å involvere rydding av fellesarealer
- Forsikringsvilkår har blitt sjekket mht krav til låsing av søppelskap
- Flere tilbud innhentet på skifting av takvindu i seksjon 8
- Det har vært gjentatte problemer med Defigoløsningen, som ser ut til å være løst
- Forsøk på overfakturerings fra Global connect og Defigo har blitt stoppet
- Rottehull i bakgård har blitt tettet, men dessverre åpnet opp igjen

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971271558, KLIENTNR. 5083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	819 222	820 982	820 750	718 094
Andre inntekter	3	3 034	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		822 256	820 982	820 750	718 094
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 197	-35 920	-37 360	0
Forretningsførerhonorar		-32 500	-26 563	-37 734	-37 800
Konsulenthonorar		-5 008	-10 895	-20 000	0
Drift og vedlikehold	5	-145 646	-253 744	-233 023	-102 337
Forsikringer		-125 324	-116 641	-138 505	-141 900
Kommunale avgifter	6	-241 273	-218 603	-236 000	-230 000
Energi/fyring	7	-18 663	-23 591	-24 771	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 004	-44 342	-45 216	-45 216
Andre driftskostnader	8	-49 959	-65 998	-31 304	-148 708
SUM DRIFTSKOSTNADER		-700 573	-796 297	-803 913	-726 961
DRIFTSRESULTAT		121 683	24 685	16 837	-8 867
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 598	231	0	0
Finanskostnader	10	-2 021	-5 951	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 577	-5 720	0	0
ÅRSRESULTAT		126 261	18 965	16 837	-8 867
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		126 261	18 965		

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971271558, KLIENTNR. 5083

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 425	57 119
Forskuddsbetalte kostnader		43 128	31 473
Andre kortsiktige fordringer	11	29 079	0
Driftskonto OBOS-banken		139 076	26 461
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 890	1 564
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		237 598	116 617
SUM EIENDELER		237 598	116 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		200 502	74 242
SUM EGENKAPITAL		200 502	74 242
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 619	16 612
Leverandørgjeld		12 631	7 342
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	12	3 125	3 821
Annen kortsiktig gjeld	13	3 720	14 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 096	42 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 598	116 617
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
 Styret i Sameiet Skovveien 5

David Virgile Husum

Steinar Hegge

Per Andreas Tennfjord

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	54 000
Felleskostnader	765 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	819 222

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	2 875
Nøkler	159
SUM ANDRE INNTEKTER	3 034

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 760
Påløpte feriepenger	-3 720
Arbeidsgiveravgift	-4 717
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 197

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-498
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 444
Kostnader dugnader	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 646

NOTE 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-162 144
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 273

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 663
SUM ENERGI / FYRING	-18 663

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 871
Vaktmestertjenester	-17 063
Renhold ved firmaer	-4 900
Andre driftskostnader	-352
Andre kontorkostnader	-1 576
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 124
Øreavrounding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 959

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 644
Andre renteinntekter	740
SUM FINANSINNTEKTER	6 598

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 021
SUM FINANSKOSTNADER	-2 021

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	29 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 079

NOTE 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 890
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 235
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 125

NOTE 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-3 720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 720

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26

Selskapsnummer: 5083 Selskapsnavn: SAMEIET SKOVVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim