

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Sarpsborggt 7

Oslo, 28. apr. 2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SARPSBORG GT. 7

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, **onsdag den 6/5 kl 19.00.**

NB! Møtet avholdes på Teams: [Link til møtet](#)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2025

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3. Ny vedtekt i sameiet

Styret foreslår følgende paragraf om styret som ny § 6 tas inn i vedtektene:

§ 6 - Styret

Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av minst to styremedlemmer: styreleder og ett ordinært styremedlem. Årsmøtet kan velge flere styremedlemmer, og varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer skal være sameiere, eller ektefelle/samboere til sameiere. Sameiere prioriteres.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret velges for 1 år av gangen og kan gjenvelges. Valg skjer ved alminnelig flertall. Skriftlig valg gjennomføres hvis minst én sameier ber om dette.

Styret forestår den daglige forvaltningen. Styret er sameiets utøvende organ mellom sameiermøtene. Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Dersom inneværende styret består av kun to medlemmer, må begge være til stede. Ved uenighet i et styre bestående av kun to medlemmer skal øvrige sameiere konsulteres i den aktuelle saken.

Styret holder møter når styreleder finner det nødvendig, eller når et styremedlem krever det. Innkalling til styremøter skjer på hensiktsmessig måte og med rimelig varsel. Styremøter kan avholdes fysisk, digitalt eller per telefon. Styret kan også fatte vedtak uten møte dersom alle styremedlemmer samtykker

Det skal føres protokoll fra styremøter. Protokollen skal angi tid og sted, hvem som deltok, behandlingsmåten og de vedtak som er fattet. Protokoll sendes til alle sameiere. Saker som gjelder personvern, rettsvister eller andre forhold som ikke bør offentliggjøres, unntas fra deling utenfor styret.

Sameiet forpliktes ved styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styreleder mottar honorar fastsatt av årsmøtet.

Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

4. Budsjett

Herunder forslag om å fordele kostnadene til internett via Global Connect likt pr seksjon fra og med 1/7-2026

5. Valg

- a) styreleder
- b) styremedlemmer og varamedlem
- c) representant fra sameiet til Stallen

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Sarpsborggt. 7
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET SARPSBORGS GT. 7

ÅRSRAPPORT 2025

Styret har i perioden bestått av:

Anders Haugseth	styreleder
Camilla Stang	styremedlem
Kristine Amundsen Wold	styremedlem
Magnus W. Molaug	varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Sarpsborggata 7 består av eiendommen med samme adresse som har gnr. 222, bnr.165 i Oslo Kommune.

Eiendommen er oppdelt i totalt 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17. oktober 1984. Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiets eiendom, administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. Vedlikeholdsarbeid

- Styret utarbeidet en flerårig plan for brannsikring for å gjennomføre de tiltak som fjorårets branntekniske rapport og oppfølging fra brannvesenet krever. Dette er pålagte tiltak som må utføres. Styret delte planen med sameierne 23. september 2025. Målet har vært å sørge for progresjon hvert år fremover, samtidig som de enkelte tiltak forsøkes holdt innenfor sameiet sitt vedlikeholdsbudsjett. Det vil bli krevende. Inneværende periode har styret fått vedlikeholdt og byttet ut brannslukningsapparater, testet brannvarslingsanlegget, inngått serviceavtale for apparatene, fått på plass internkontrollrutiner for brann, og satt opp nye brannskilter. Sameiet sin tiltaksplan og gjennomførte tiltak ble rapportert til Brann- og redningsetaten i oktober, og vi fikk tilbakemelding om at dette var tilstrekkelig i første omgang. Neste rapportering til Brann- og redningsetaten er innen 31. oktober 2026. Da ønsker de spesifikt tilbakemelding på tiltak 3 (tetting dør til loft), 5 (ny branndør til kjeller) og 6 (skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom), samt en oppdatert plan. Styret har mottatt og godtatt tilbud fra Firesafe AS om ny branndør til kjeller, brannsikring av trappeløpet kjeller samt gjennomganger og foringer på kjeller og loft, og sørge for tetting med dørpumpe og røyktetteliste på døra til loftet. Prisen for disse tiltakene i 2026 vil bli 33.750,- eks. mva. Tidspunkt for gjennomføring avtales etter 17. mai. Fremtidige styrever vil måtte videre følge opp planen med tiltak, og sørge for rapportering til Brann- og redningsetaten. Dette styret anbefaler at hver eier selv betaler for enkelte tiltak i planen, der dette er foreslått.
- Det er satt opp nye skilter i sameiet. Skilt på inngangsdøren med påminning om å ikke la døren stå åpen uten tilsyn. Dette er viktige beskjeder som beboere må følge. Det

har vært et tilfelle av tyveri fra oppgangen, også etter at skilt kom på plass. Det er også kommet skilt ved sykkelparkeringen om at denne tilhører Sarpsborggata 7, og skilt ved søppelkassene for å minne om sortering og at løse gjenstander ikke skal kastes i dunkene. Feilsortering og løst avfall kan gi sameiet bøter.

- I høst var murpuss i taket på portrommet blitt løs og truet med å falle ned, potensielt farlig. Styret avtalte med vaktmester at dette skulle utbedres, og det ble gjennomført til ca. 15 000 kr.
- I februar ble det registrert skade på utkastet av nedløp fra takrenna ved inngangen til portrommet vårt fra gaten, som hindret effektiv fjerning av vann. Styret avtalte med vaktmester at dette skulle utbedres, og det ble gjennomført til ca. 3000 kr.
- Flere beboere har hørt periodevis at det er duer på taket. Dette høres gjennom ventilasjonsanlegget inn til badene. For å undersøke at duene ikke var inne i selve ventilasjonen, hadde styret en befaring med Rentokil AS. De mener at duene trolig kun er oppå selve taket. Med mindre det merkes vond lukt fra ventilasjonen er det ikke umiddelbart noen helsefare med eventuelle spor av dyr eller avføring. For sikkerhets skyld kunne duene ha blitt fjernet og sikring installeres på taket. Dette må gjøres med lift og to personell, og vil trolig koste rundt 40.000 kr. Styret kunne derfor ikke prioritere dette. Vi ber beboerne om å melde ifra hvis de tror det er behov.
- Andre vedlikeholdsbehov er blitt meldt inn og diskutert. Styret er enige i at dette er gode tiltak for å ta vare på gården vår og ha det fint. Det er imidlertid svært lite rom for flere kostnader til vedlikehold utover brannsikringstiltakene pluss de akutte som alltid vil dukke opp, som vi ser i denne perioden med f.eks. murpuss, takrenner, og skadedyr. Årsmøtet kan beslutte å øke sameiet sitt vedlikeholdsbudsjett, eller at spesifikke prosjekter skal betales for direkte av eierne.
- Styret har minnet om flere ganger i løpet av perioden om at beboere må ta sitt ansvar for trappevask. Dette er periodevis blitt bedre, men er fortsatt ikke bra nok. Andre vedlikeholdstiltak vi oppfordrer alle til å bidra med er rydding av fellesområder og uteområde for søppel og hensatte gjenstander, felles dugnad i området, og sørge for at dører og vinduer ikke blir stående åpne, f.eks. på loftet eller i trappegangen slik at de blir utsatt for vind og fukt.

3. Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 90.581.

Sameiets egenkapital er negativ med kr. 172.102 og skyldes tidligere oppussingsprosjekt som ble dekket med låneopptak. Pr. 31.12 var saldo på lånet på kr. 327.464. Rentesats pr. 31.12 var 6,9%.

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styret foreslår en økning i fellesutgiftene med 5% fra og med 1.7.2026. Videre foreslås det å fordele kostnader til Clobal Connect likt pr seksjon fra og med 1.7.2026.

Oslo, 27.4.26

Anders Haugseth

Styreleder

Camilla Stang

styremedlem

Kristine Amundsen Wold

styremedlem

SAMEIET SARPSBORG 7

Resultatregnskap	2025	Budsjett 25	2024
<u>Inntekter:</u>			
	<u>Note:</u>		
Fellesutgifter	503 190	503 156	468 546
Andel overskudd Gjensidige	8 639	0	7 267
Inntekstføring avsatt honorar	68 460	0	0
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>15 004</u>	<u>15 056</u>	<u>13 509</u>
Sum driftsinntekter	<u>595 293</u>	<u>518 212</u>	<u>489 322</u>
<u>Utgifter</u>			
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410
Strøm	19 027	20 000	14 236
Offentlige avgifter	187 552	188 200	168 866
Internett	39 984	38 000	36 384
Diverse kostnader	2 200	2 500	2 130
Drift og Vedlikehold	1 68 407	100 000	53 266
Forretningsfører	28 644	28 644	27 944
Vaktmester	28 269	30 000	29 872
Forsikringspremie	2 91 504	92 000	85 211
Bankomkostninger	<u>4 803</u>	<u>4 500</u>	<u>4 664</u>
Sum driftsutgifter	<u>481 800</u>	<u>515 254</u>	<u>433 983</u>
Driftsresultat	<u>113 493</u>	<u>2 958</u>	<u>55 339</u>
<u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>			
Renteutgifter	25 679	26 400	29 437
Renteinntekter	<u>2 767</u>	<u>1 170</u>	<u>2 476</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-22 912</u>	<u>-25 230</u>	<u>-26 961</u>
ÅRSRESULTAT	<u>90 581</u>	<u>-22 272</u>	<u>28 378</u>

SAMEIET SARPSBORG GT 7

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2025	2024
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	4 673	519
Forskuddsbetalte kostnader	86 717	77 100
Øvrige fordringer	<u>15 004</u>	<u>13 509</u>
Sum fordringer	<u>106 394</u>	<u>91 128</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
DNB Bank ASA	<u>83 053</u>	<u>120 400</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>83 053</u>	<u>120 400</u>
Sum omløpsmidler	<u>83 053</u>	<u>120 400</u>
Sum eiendeler	<u>189 447</u>	<u>211 528</u>
<u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	3 <u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Sum egenkapital	<u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Lån	<u>327 464</u>	<u>375 091</u>
Sum langsiktig gjeld	<u>327 464</u>	<u>375 091</u>
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	2 679	2 589
Avsatt honorar og aga	4 11 410	79 870
Forskuddsbetalte fellesutgifter	19 042	15 707
Påløpte renter lån	954	954
Sum kortsiktig gjeld	<u>34 085</u>	<u>99 120</u>
Sum gjeld	<u>361 549</u>	<u>474 211</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>189 447</u>	<u>211 528</u>

SAMEIET SARPSBORG GT 7

Noter til regnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	112 408	128 139
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	90 581	28 378
Endring langsiktige lån	-47 627	-44 109
B. Årets endring i disponible midler	42 954	-15 731
C. Disponible midler pr. 31.12.	155 362	112 408

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	106 394	91 128
Bankinnskudd	83 053	120 400
Omløpsmidler	189 447	211 528
Kortsiktig gjeld	-34 085	-99 120
Disponible midler	155 362	112 408

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Diverse småinnkjøp, planter, lysmateriell etc.	1 323
Dugnad	2 922
Bortkjøring hageavfall	4 860
Brannslukkere	6 679
Brannvarslingsanlegg	12 723
Utbedring murpuss tak i portrom	15 150
Brannteknisk tilstandsanalyse	24 750
Sum	68 407

Note 2 - Forsikringspremie:

Hussoppforsikring	6 521
Gjensidige polisenr 56104232	
Årets premie	84 983
Sum	91 504

Note 3 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	-262 683
Årets resultat	90 581
Sum	-172 102

Note 4 - Avsatt styrehonorar for forrige år:

Avsatt styrehonorar	10 000
Avsatt arbeidgiveravgift	1 410
Sum	11 410

SAMEIET SARPSBORG GT 7

Budsjett	2026	(Res. 2025)
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter inkl økn. 5 % fra 1/7	528 383	503 190
Diverse inntekt	0	8 639
Global Connect likt pr seksjon fra 1/7	21 312	0
Inntekstføring avsatt honorar	0	68 460
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>16 000</u>	<u>15 004</u>
Sum driftsinntekter	<u>565 695</u>	<u>595 293</u>
 <u>Utgifter</u>		
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Strøm	20 000	19 027
Offentlige avgifter	200 000	187 552
Internett	43 000	39 984
Diverse kostnader	2 500	2 200
Drift og Vedlikehold	100 000	68 407
Forretningsfører	29 364	28 644
Vaktmester	30 000	28 269
Forsikringspremie	101 000	91 504
Bankomkostninger	<u>5 000</u>	<u>4 803</u>
Sum driftsutgifter	<u>542 274</u>	<u>481 800</u>
 Driftsresultat	 <u>23 421</u>	 <u>113 493</u>
 <u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>		
Renteutgifter	23 000	25 679
Renteinntekter	<u>579</u>	<u>2 767</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-22 421</u>	<u>-22 912</u>
 ÅRSRESULTAT	 <u>1 000</u>	 <u>90 581</u>
 Avdrag ca.	 45 000	

ÅRSMELDING 2025 FELLESHUSET «STALLEN»

Stallen er bygget på slutten av 1800-tallet samtidig med leiegården Sarpsborggata 7 som stod for byggingen og eide den fram til 1986 da Sarpsborggata 7 ble solgt til beboerne. Stallen ble gitt til bruk som et felleslokale for beboerne i kvartalet. Den drives som en ideell forening hvor det ikke betales noe lønn til styremedlemmene og overskudd går inn i driften av Stallen.

Kvartalsstyrets sammensetning ved utgangen av året:

Bergensgt. 9: Paula Da Cunha Campi
Sarpsborggt. 5: Henning Krogh Stabel (fra 9/11)
Sarpsborggt. 7: Petter B. Molaug styreleder, Elin Barosen, varamedlem
Sarpsborggt. 11: Ingen representant
Japan Borettslag: Herman Høeg (til august 2025), Heidi Klostermann-Larsen (fra mars 2026)

Styremedlemmene er utpekt av de enkelte sameiene eller borettslagene.

Felleshuset Stallen er 9/12 2023 registrert under dette navnet i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med eget organisasjonsnummer. Det har egen bankkonto under navnet Felleshuset Stallen.

Oppgavefordeling mellom styremedlemmene:

Innkalling til møter, lede og skrive årsmeldinger: Petter B. Molaug
Ta imot diverse henvendelser om utleie: Paula Da Cunha Campi,
Kontakt med faste leietagere og kontakt med rengjøringsfirma: Elin Barosen,
Ha kontakt med styret i Japan borettslag. Herman Høeg.
Regnskap: Petter B. Molaug, Beatrice Rossebø Danielsen (til august 2025).
Referater: Petter B. Molaug
Ved andre oppgaver har vi fordelt arbeidet mellom oss.

1. Virksomhet i løpet av 2025

Det er holdt årsmøte 17/3 og styremøte 10/11 i 2025. Det er skrevet referater fra møtene.

Medlemmene av kvartalsstyret har hatt kontakt pr. e-post og telefon angående praktisk oppgaver og diverse annet. Det er blitt gjennomført en dugnad med kasting av utstyr og inventar som var ødelagt eller ikke lenger brukbar.

2. Økonomien i driften av Stallen i 2025

Inntektene har vært i form av utleie, dels utleie til noen faste leietager dels utleie til enkeltarrangementer for beboere i kvartalet, en dag eller en helg i uken. Utleien til beboere i kvartalet har i 2025 vært tilfredsstillende, men har særlig vært i sommelhalvåret. Dessverre har utleien til en av de faste leietagerne bortfalt våren 2025, og kvartalsstyret har ikke klart å skaffe en ny fast leietager. Leieinntektene er blitt lavere enn i 2024.

Driftsutgiftene er økt siden 2024 og har vært særlig tyngende. Andre større utgifter er kommunale avgifter og vask av lokalene.

Stallen hadde som aktiva innestående kr.41 641,07 ved årets slutt 31/12. Det er et stort behov for oppussing og bygningsmessige tiltak, både utvendig og innvendig, men det har bare vært mulig å gjøre reparasjoner og anskaffelser ut over det helt nødvendige i 2025. Etter pandemien som gjorde at oppsparte midler gikk med til drift, har økte strømutfgifter gjort at det ikke har vært mulig å opparbeide overskudd til å finansiere slike bygningsmessige tiltak. Bygningen er dårlig isolert, og strømforbruket derfor stort store deler av året.

Utleie

- Faste leietakere: Onsdager leier Spillklubben Ares. Elin Barosen leier rommet i 2. etg.
- Fellehuset er i 2025 benyttet til 7 dags- eller kveldsutleier og 15 helgeutleier og en generalforsamling (som det ikke betales for).

Årsregnskap 2025

Kvartalsstyret har et enkelt kontantregnskap basert på at alle utgifter og inntekter blir ført over fellehusets konto som disponeres av regnskapsansvarlig. De største utgiftspostene er strøm, kommunale avgifter og renhold.

Årsregnskap 2025

Utgifter			Inntekter			Resultat
Bankomk.	1 009,00		Utleie	76 500,00		
Rengjøring	12 512,50					
Strøm, Fortum	17 518,61					
Strøm, Lowell	28 006,14					
Innkjøp utstyr	1 810,30					
Kommune utg.	13 509,00					
Rørlegger WC	2 194,70					
Elektrisk ovn	3 249,00					
sum	79 809,25			76 500,00		-3 309,25

Balanse

Innestående 31/12 2024	43 957,79					
Resultat 2025	-3 309,25					
Innestående 31/12 2025	40 648,54					

Driften har dessverre gått med underskudd i 2025 med kr. 3 309,25.

3. Behov for oppussing av Stallen og større anskaffelser

-Utvendig reparasjon av en rekke puss-skader i muren, særlig på langveggen mot nord og kortveggen mot øst. Det er mest tale om puss-skader. Bygningen er reist med kalkmørtel som bindemiddel. Flere mindre utbedringer må sjekkes for bruk av betong og maling.

-Reparasjon av vindusinnramminger

- Sjekk og reparasjon av deler av takrenner, samt ved arken mot nord (opprinnelig for oppheising av høy m.m.).
- Elektrisk anlegg bør sjekkes.

Det er p.t. ikke midler til noen større reparasjoner ut over det mest nødvendige. Det er heller ikke behov for større investeringer i inventar eller utstyr for driften.

4. Søknad sendt til Sparebankstiftelsen DnB i 2025 ble ikke innvilget.

Søknaden om midler til Stallen ble dessverre ikke innvilget.

Stallen er en av meget få bevarte stallbygninger fra slutten av 1800-tallet. Den er sammen med Sarpsborggata 7 på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger i Oslo.

Petter B. Molaug

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SARPSBORGS GT. 7

Ordinært årsmøte i Sameiet Sarpsborgsgt 7 ble avholdt onsdag den 6/5 2026 kl. 19.00 på Microsoft Teams og også fysisk hos Anders Haugseth..

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Snr.:	Navn:	Til stede:	Representert:
1	Anders Haugseth	X	
2	Eirik Aalstad Bækkelund,		
3	Elisabeth Tefre Lunde	X	
4	Ginta Solyte		
5	Stian Simenstad Ida Marie Bjørklund		
6	Camilla Stang	X	
7	Petter Bjerregaard Molaug	X	Magnus Molaug
8	Kristine Amundsen Wold Øi Thomas Øi	X	

Med dette var 5 av 8 seksjonseiere til stede.
Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen

b) Valg av møteleder

Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen

Svein Johannessen valgt til sekretær og Anders Haugseth ble valgt til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden så møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Ny vedtekt i sameiet

Styret foreslår følgende paragraf om styret som ny § 6 tas inn i vedtektene:

§ 6 - Styret

Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av minst to styremedlemmer: styreleder og ett ordinært styremedlem. Årsmøtet kan velge flere styremedlemmer, og varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer skal være sameiere, eller ektefelle/samboere til sameiere. Sameiere prioriteres.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret velges for 1 år av gangen og kan gjenvelges. Valg skjer ved alminnelig flertall. Skriftlig valg gjennomføres hvis minst én sameier ber om dette.

Styret forestår den daglige forvaltningen. Styret er sameiets utøvende organ mellom sameiermøtene. Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Dersom innværende styret består av kun to medlemmer, må begge være til stede. Ved uenighet i et styre bestående av kun to medlemmer skal øvrige sameiere konsulteres i den aktuelle saken.

Styret holder møter når styreleder finner det nødvendig, eller når et styremedlem krever det. Innkalling til styremøter skjer på hensiktsmessig måte og med rimelig varsel. Styremøter kan avholdes fysisk, digitalt eller per telefon. Styret kan også fatte vedtak uten møte dersom alle styremedlemmer samtykker

Det skal føres protokoll fra styremøter. Protokollen skal angi tid og sted, hvem som deltok, behandlingsmåten og de vedtak som er fattet. Protokoll sendes til alle sameiere. Saker som gjelder personvern, rettstvister eller andre forhold som ikke bør offentliggjøres, unntas fra deling utenfor styret.

Sameiet forpliktes ved styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styreleder mottar honorar fastsatt av årsmøtet.

Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

4. Budsjet

Herunder forslag om å fordele kostnadene til internett via Global Connect likt pr seksjon fra og med 1/7-2026. I tillegg øke fellesutgiftene med 5% fra 1/7-2026.

VEDTAK: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

5. Valg

a) Styreleder

VEDTAK: Anders Haugseth ble valgt for 1 år.

b) Styremedlemmer

VEDTAK: Camilla Stang og Magnus W. Molaug valgt som styremedlemmer for 1 år

c) Representant fra sameiet til Stallen

VEDTAK: Petter Bjerregaard Molaug.

Svein Johannessen
Møteleder

Anders Haugseth
Protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Sameiet Sarpsborggaten 7 i Oslo

(Vedtatt i konstituerende møte 11. juni 1984, §6 vedtatt i årsmøte 6.5.2026)

§ 1 – Sameiets navn og omfang

Sameiets navn er *Sameiet Sarpsborggaten 7*.

Eiendommen gnr. 222, bnr. 165, Sarpsborggaten 7 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 8 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjonseiere.

§ 2 – Ansvar og sikkerhet

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 14.

Som sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal hver sameier utstede en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen, med prioritet etter 85 % av lånetakst. Sikkerhetsbeløpene fastsettes etter sameiebrøkene.

§ 3 – Fellesutgifter

Alle fellesutgifter – herunder ytre vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer, forsikring, vann- og kloakkavgifter og andre offentlige avgifter – fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjonseiere som bruker seksjonen på en måte som øker forsikringspremien, må selv dekke merutgiften.

§ 4 – Vedlikeholdsfond

Styret skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og sikre at alle fellesutgifter dekkes av sameiet. Styret skal kreve inn forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fra seksjonseierne.

Det skal opprettes et vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsutgifter. Innbetalingene fastsettes etter sameiebrøkene.

§ 5 – Voldgift

Twister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 6 - Styret

Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av minst to styremedlemmer: styreleder og ett ordinært styremedlem. Årsmøtet kan velge flere styremedlemmer, og varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer skal være sameiere, eller ektefelle/samboere til sameiere. Sameiere prioriteres.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret velges for 1 år av gangen og kan gjenvelges. Valg skjer ved alminnelig flertall. Skriftlig valg gjennomføres hvis minst én sameier ber om dette.

Styret forestår den daglige forvaltningen. Styret er sameiets utøvende organ mellom sameiermøtene. Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Dersom inneværende styret består av kun to medlemmer, må begge være til stede. Ved uenighet i et styre bestående av kun to medlemmer skal øvrige sameiere konsulteres i den aktuelle saken.

Styret holder møter når styreleder finner det nødvendig, eller når et styremedlem krever det. Innkalling til styremøter skjer på hensiktsmessig måte og med rimelig varsel. Styremøter kan avholdes fysisk, digitalt eller per telefon. Styret kan også fatte vedtak uten møte dersom alle styremedlemmer samtykker

Det skal føres protokoll fra styremøter. Protokollen skal angi tid og sted, hvem som deltok, behandlingsmåten og de vedtak som er fattet. Protokoll sendes til alle sameiere. Saker som gjelder personvern, rettsvister eller andre forhold som ikke bør offentliggjøres, unntas fra deling utenfor styret.

Sameiet forpliktes ved styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styreleder mottar honorar fastsatt av årsmøtet.

Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Avtale mellom Oslo kommune og eier av Sarpsborggaten 7

Dato: Oslo, 12. april 1984

1. Disponering av bakbygning

Eier av Sarpsborggaten 7 (gnr. 222, bnr. 165) stiller eiendommens bakbygning til fri disposisjon for Oslo kommune v/boligdirektøren. Formålet er å etablere et felleslokale for beboerne i kvartalet avgrenset av Sarpsborggate, Maridalsveien, Kongsberggate og Bergensgate.

Bygningen skal stilles til disposisjon fra 1.6.1984, fri for leietakere og andre heftelser.

2. Fraskrivelse av disposisjonsrett

Eier frasier seg all disposisjonsrett over bygningen og kan ikke kreve bygningen revet.

3. Erstatning

Oslo kommune utbetaler en engangserstatning på kr 140 000 for fraskrivelsen av disposisjonsretten.

4. Forutsetninger for avtalens gyldighet

Avtalen er kun bindende for Oslo kommune dersom:

a) Husbanken yter tilskudd til erstatning og utbedring av bygningen b) Det velges et kvartalsstyre som skal stå for drift, forvaltning og vedlikehold etter avtale med Oslo kommune

Dersom forutsetningene ikke er oppfylt innen 1.6.1984, er avtalen ikke bindende.

5. Tinglysing

Avtalen skal tinglyses på eiendommen og kan kun slettes av Oslo kommune v/boligdirektøren.

6. Skatter og avgifter

8 % av eiendommens skatter og avgifter skal dekkes av driften av bygningen, jf. pkt. 4b.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORG GATA 7

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylutte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Gjenstander kan midlertidig plasseres på fellesarealet på loft eller kjeller ifb. med oppussing eller andre spesielle situasjoner. Man må da informere styret, merke gjenstandene med navn og sørge for at gjenstandene ikke står i veien for at andre kan benytte loftet.

Man må aldri plasseres gjenstander inntil pipeløpene da dette øker brannfare i sameiet.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Trappevask

Alle seksjonseiere har ansvar for å vaske trappeoppgangen etter oppsatt plan som henger på tavla i 1. etasje. Har man ikke selv anledning til å vaske jevnlig har man selv ansvar for å leie inn vaskehjelp.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Dugnad

Siden vi har et lite sameie er det ønskelig at alle beboere deltar på dugnad vår og høst. Om man ikke har anledning til å stille på selve dugnadsdagen kan man få tildelt oppgaver man kan gjøre senere.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

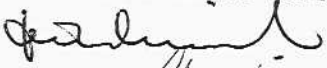
AVTALE
mellom
Oslo kommune
og

Borgny Stoltenberg og Anna Kristensen v/adv. Jens Dedichen, eier
av Sarpsborggt. 7.

1. Eier av Sarpsborggt. 7, gnr. 222, bnr. 165 i Oslo, stiller eiendommens bakbygning som er vist på nedenstående kart, til fri disposisjon for Oslo kommune v/boligdirektøren for gjennomføring av utlegging til felleslokale for beboerne i kvartalet avgrenset av Sarpsborggate, Maridalsvien, Kongsberggate, Bergensgate. Bygningen stilles til kommunes disposisjon pr. 1.6.1984, fri for leietakere og andre heftelser.
 2. Eier av Sarpsborggt. 7 frasier seg all disposisjonsrett over nevnte bygning og kan ikke kreve bygningen revet.
 - 3 Oslo kommune utbetaler eier av Sarpsborggt. 7 en engangserstatning stor kr. 140.000,- for fraskrivelsen av disposisjonsretten.
 4. Denne avtale forutsetter, for å være bindene for Oslo kommune, at
 - a) det ytes tilskudd fra Husbanken til erstatning og utbedring av bygningen,
 - b) det velges et kvartalsstyre som skal stå for forvaltning, drift og vedlikehold av bygningen etter nærmere avtale med Oslo kommune.
- Avtalen er ikke bindende dersom disse forutsetninger ikke er innfridd innen 1.6.1984.
5. Denne avtale skal tinglyses på eiendommen og kan bare slettes av Oslo kommune v/boligdirektøren.
 6. 8% av eiendommens skatter og avgifter skal dekkes av driften av bygningen, jfr. pkt. 4.b)

For fru Anna Kristensen's
dødsbo:

Oslo kommune
Boligetaten


Borgny Stoltenberg


Halvor Bruun

Det bekreftes at underskriverne som er over 18 år, har underskrevet dette dokument i mitt nærvar.