

Årsmøteprotokoll for Ospelia realsameie

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Ospelia realsameie

Tid: 24.03.2025 klokken 19:00

Sted: Langhuset

Konstituering av årsmøte

- 7 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
- Therese ble valgt som møteleder.
- Siv ble valgt til å skrive protokoll.
- Geir Arne og Erlend ble valgt til å skrive under protokoll i tillegg til møteleder.
- Møtet ble ansett som lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Valg av medlemmer til styret

Etter valget består styret av:

- Styreleder: Therese Høgseth, Ospelia 29
- Styremedlem: Siv Marsteinrædet, Ospelia 49
- Styremedlem: Nicolai Grude, Ospelia 25
- Styremedlem: Erlend Oseth Svendsen, Ospelia 45

2. Årsmelding, regnskap og budsjett

Årsberetning 2024 og arbeidsplan 2025 var vedlagt i innkallingen og ble gjennomgått. Årsrapport og arbeidsplan ble tatt til orientering.

Det ble besluttet at Geir Arne skulle følge opp BaneNor som lovet å bekoste å ordne opp i området nedenfor de gule husene etter arbeidet som ble utført da de bygget tunnell. Dersom de ikke skriftlig bekrefter at de skal gjøre dette, må vi ta kontakt med kommunen da dette er deres ansvar. Dette bør gjøres før dugnaden i vår.

2. Regnskap for 2024 og budsjett 2025.

Regnskapet og budsjettet ble begge gjennomgått på storskjerm. Det er besluttet å øke fellesutgifter med 5% fra 1. juli for å kompensere for prisøkning av tjenester fra leverandører. Regnskapet og budsjettet ble tatt til orientering.

3. Utbedring av belysning på uteområder

Det ble vedtatt ved akklamasjon at følgende belysning skal prioriteres i rekkefølge som satt opp innenfor det vi har budsjettet for:

- Reparere/skifte ut lamper i trapper både ved P7-8 og P6
- Vende lyktestolpe ved trapp opp til gangsti ved Jettegryta
- Ta av greiner rundt lyktestolper ved P7-8
- Vurdere å montere mer belysning ved den mørke trappa

4. Fartsdempende tiltak

Det ble vedtatt ved akklamasjon at vi skal kjøpe inn LowSpeed fartsdempere og legge ut disse innenfor det vi har budsjettert for.

5. Tiltak for å forhindre kjøring over gressplen

Det kom forslag om å flytte en stor stein på dugnaden fra P7-8 og blokkere der vi har observert at kjøretøy har kjørt over plenen. Vi hører med vaktmester om de har mulighet å bistå.

6. Mye rot i garasjene

Beboere har klaget over rot i garasjene. Ifølge våre vedtekter er det ikke lov å plassere annet enn kjøretøy i garasjene grunnet brannfare. Det ble vedtatt ved akklamasjon at vi informerer alle om å flytte dette innen garasjene skal feies den 4. april. Dersom dette ikke er fjernet innen den tid ber vi de som feier om å fjerne dette, eller så gjør vi det på dugnaden. Vi vurderer å leie inn en container på dugnaden for å fjerne skrot og forlatte sykler i garasje og fellesområder i bodene.

7. Diverse (til orientering – ikke til behandling)

- Forslag om sommerfest i Ospelia. Vi sender ut en interesselmelding
- Spørsmål om det er muligheter for å kjøpe inn et par benker til planen nedenfor Ospelia
- Dugnad skal gjennomføres i vår. Foreløpige oppgaver: sette opp gitter i garasjene for å unngå at katter kommer inn dit og gjør fra seg, beplantning, lusing, feiing, klippe litt greiner, rydde og feie i boder og søppelrom. Vi vurderer å leie inn en container kun til dugnaden og at beboere som deltar på dugnaden kan få lov til å kaste eget avfall i containeren etter dugnaden.

Protokollen ble godkjent og signert digitalt. Møtet ble avsluttet klokka 19:45

Langhus, 24. mars 2025

Geir Arne Evje
seksjonseier

Erlend Oseth Svendsen
seksjonseier

Therese Høgseth
møteleder



Innkalling til årsmøte Ospelia Realsameie 24.03.2025

Det kalles med dette inn til årsmøte i Ospelia realsameie

Mandag 24.03.2025 kl. 19:00

Langhuset, Gamle vevelstadvei 34

Agenda / sakliste for årsmøte:

1. Konstituering av årsmøte
2. Valg av medlemmer til styret
3. Årsberetning 2024 og arbeidsplan for 2025
4. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025
5. Utbedring av belysning på uteområder
6. Fartsdempende tiltak : innkjøp av LowSpeed fartsdempere
7. Tiltak for å forhindre kjøring over gressplen
8. Mye rot i garasjene
9. Diverse informasjon hvis aktuelt (til orientering – ikke behandling)

I årsmøte har medlemmer stemmerett med 1 stemme per medlemskap.

Medlemmer har rett til å møte ved fullmektig.

Vedlagt følger:

- Fullmaktsskjema / møteerklæring
- Årsberetning 2024 og arbeidsplan 2025
- Regnskap for 2024 og budsjett for 2025



Sak 1. Konstituering av årsmøte

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Forretningsorden
 - Kun ett(1) innlegg per person, per sak. Taletid inntil 3 min.
 - Det gis inntil to replikker per innlegg. Replik kan bare rettes til siste innlegg.
 - Møteleder har anledning til å sette sluttstrek for debatten, og/eller begrense taletid.
- Godkjenning av innkalling
- Valg av 2 medlemmer for å underskrive protokollen sammen med møteleder

Sak 2. Valg av medlemmer til styret

Følgende forlater styret:

Geir Arne Evje – Ospelia 11 (styremedlem)

Følgende stiller til (re)valg:

Therese Høgseth – Ospelia 29 (styreleder)

Siv Marsteintrædet – Ospelia 49 (styremedlem)

Nicolai Grude – Ospelia 25 (styremedlem)

Erlend Oseth Svendsen – Ospelia 45 (nytt styremedlem)

Sak 3. Årsberetning 2024 og arbeidsplan for 2025

Se vedlagt årsberetning og arbeidsplan.

Sak 4. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Se vedlagt regnskap / budsjett.

Sak 5. Utbedring av belysning på uteområder

Det er dårlig belysning på fellesområdene våre – særlig i trappa ned fra Ospelia til kommunal gangvei. Det er og flere lyktestolper langs veiene her, samt vegglamper i trappene opp til garasjene som ikke fungerer. Kan vi fikse dette?

Sak 6. Fartsdempende tiltak : feks innkjøp av LowSpeed fartsdempere

Mange biler kjører inn og ut av fellesområdene, mange kjører og ganske fort. Vurdere fartsdempende tiltak – feks LowSpeed fartsdempere.

Sak 7. Tiltak for å forhindre kjøring over gressplen

Arbeiderbiler og andre kjører over gressplen ved bommen. Skulle man plassert noe steiner / heller / beplantning her for å forhindre dette?

Sak 8. Mye rot i garasjene

Det er rapportert mye rot og skrot på parkeringsplassene til noen beboere. Vi må ta tak i dette.

Sak 9. Diverse informasjon hvis aktuelt (til orientering – ikke behandling)

Vi kan informere om øvrige saker som angår Ospelia hvis det er behov, og vi kan ha en åpen diskusjon om ting som folk lurer på.

Årsmøteprotokoll for Ospelia realsameie

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Ospelia realsameie

Tid: 24.03.2025 klokken 19:00

Sted: Langhuset

Konstituering av årsmøte

- 7 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
- Therese ble valgt som møteleder.
- Siv ble valgt til å skrive protokoll.
- Geir Arne og Erlend ble valgt til å skrive under protokoll i tillegg til møteleder.
- Møtet ble ansett som lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Valg av medlemmer til styret

Etter valget består styret av:

- Styreleder: Therese Høgseth, Ospelia 29
- Styremedlem: Siv Marsteinrædet, Ospelia 49
- Styremedlem: Nicolai Grude, Ospelia 25
- Styremedlem: Erlend Oseth Svendsen, Ospelia 45

2. Årsmelding, regnskap og budsjett

Årsberetning 2024 og arbeidsplan 2025 var vedlagt i innkallingen og ble gjennomgått. Årsrapport og arbeidsplan ble tatt til orientering.

Det ble besluttet at Geir Arne skulle følge opp BaneNor som lovet å bekoste å ordne opp i området nedenfor de gule husene etter arbeidet som ble utført da de bygget tunnell. Dersom de ikke skriftlig bekrefter at de skal gjøre dette, må vi ta kontakt med kommunen da dette er deres ansvar. Dette bør gjøres før dugnaden i vår.

2. Regnskap for 2024 og budsjett 2025.

Regnskapet og budsjettet ble begge gjennomgått på storskjerm. Det er besluttet å øke fellesutgifter med 5% fra 1. juli for å kompensere for prisøkning av tjenester fra leverandører. Regnskapet og budsjettet ble tatt til orientering.

3. Utbedring av belysning på uteområder

Det ble vedtatt ved akklamasjon at følgende belysning skal prioriteres i rekkefølge som satt opp innenfor det vi har budsjettet for:

- Reparere/skifte ut lamper i trapper både ved P7-8 og P6
- Vende lyktestolpe ved trapp opp til gangsti ved Jettegryta
- Ta av greiner rundt lyktestolper ved P7-8
- Vurdere å montere mer belysning ved den mørke trappa

4. Fartsdempende tiltak

Det ble vedtatt ved akklamasjon at vi skal kjøpe inn LowSpeed fartsdempere og legge ut disse innenfor det vi har budsjettert for.

5. Tiltak for å forhindre kjøring over gressplen

Det kom forslag om å flytte en stor stein på dugnaden fra P7-8 og blokkere der vi har observert at kjøretøy har kjørt over plenen. Vi hører med vaktmester om de har mulighet å bistå.

6. Mye rot i garasjene

Beboere har klaget over rot i garasjene. Ifølge våre vedtekter er det ikke lov å plassere annet enn kjøretøy i garasjene grunnet brannfare. Det ble vedtatt ved akklamasjon at vi informerer alle om å flytte dette innen garasjene skal feies den 4. april. Dersom dette ikke er fjernet innen den tid ber vi de som feier om å fjerne dette, eller så gjør vi det på dugnaden. Vi vurderer å leie inn en container på dugnaden for å fjerne skrot og forlatte sykler i garasje og fellesområder i bodene.

7. Diverse (til orientering – ikke til behandling)

- Forslag om sommerfest i Ospelia. Vi sender ut en interessemelding
- Spørsmål om det er muligheter for å kjøpe inn et par benker til planen nedenfor Ospelia
- Dugnad skal gjennomføres i vår. Foreløpige oppgaver: sette opp gitter i garasjene for å unngå at katter kommer inn dit og gjør fra seg, beplantning, lusing, feiing, klippe litt greiner, rydde og feie i boder og søppelrom. Vi vurderer å leie inn en container kun til dugnaden og at beboere som deltar på dugnaden kan få lov til å kaste eget avfall i containeren etter dugnaden.

Protokollen ble godkjent og signert digitalt. Møtet ble avsluttet klokka 19:45

Langhus, 24. mars 2025

Geir Arne Evje
seksjonseier

Erlend Oseth Svendsen
seksjonseier

Therese Høgseth
møteleder

Vedtekter for Ospelia realsameie

Gnr. 107 bnr. 1153 i Nordre Follo kommune

§ 1 Ospelia realsameie

1. Ospelia realsameie er nedenfor kalt sameiet.
2. Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikkelnummer gnr. 107 bnr. 1153 i Nordre Follo kommune. Eiendommens yttergrenser er vist på jordskiftekart datert 01.11.2019 i jordskiftesak 18-001291REN.
3. Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle medeierens interesser.

§ 2 Rådighet over sameiets eiendom

- 2.1 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 107 bnr. 1153 utøves av Ospelia realsameie. Rådigheten gjelder ferdsel på vei, parkeringsareal, lekeareal og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 3 Medeierskap

1. Eierandel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig.
2. Medeiere av sameiet har lik eierandel.
3. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.
4. Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameiet meldesskriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.
5. Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.
6. Medeiere i sameiet gnr/bnr 107/1153 Ospelia

Gnr.	Bnr.	Snr.	Andel
107	552		1/ 40
107	553		1/ 40
107	554		1/ 40
107	555		1/ 40
107	556		1/ 40
107	557		1/ 40
107	558		1/ 40
107	559		1/ 40
107	560	1	1/ 40
107	560	2	1/ 40
107	560	3	1/ 40
107	560	4	1/ 40
107	560	5	1/ 40
107	560	6	1/ 40
107	560	7	1/ 40
107	560	8	1/ 40
107	561	1	1/ 40
107	561	2	1/ 40
107	561	3	1/ 40
107	561	4	1/ 40
107	561	5	1/ 40

107	561	6	1/ 40
107	561	7	1/ 40
107	561	8	1/ 40
107	561	9	1/ 40
107	561	10	1/ 40
107	561	11	1/ 40
107	561	12	1/ 40
107	561	13	1/ 40
107	561	14	1/ 40
107	561	15	1/ 40
107	561	16	1/ 40
107	561	17	1/ 40
107	561	18	1/ 40
107	561	19	1/ 40
107	561	20	1/ 40
107	562		1/ 40
107	563		1/ 40
107	564		1/ 40
107	565		1/ 40

§ 4 Årsmøte

1. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.
2. Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mai hvert år.
3. Styreleder varsler medeierne skriftlig minst en måned før årsmøtet angående tidspunkt for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Alle saker som ønskes fremmet som sak på årsmøtet og som er sendt innen fristen, skal føres opp i sakslisten.
4. Styreleder kaller inn til årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig (elektronisk inkludert) og sendes ut minst en uke før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde sakliste med eventuelle saksdokument og årsmelding. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.
5. Medeiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på årsmøtet.
6. Dersom medeier ikke kan møte, kan en la seg representere ved å gi noen skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til medeier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn tre fullmakter.
7. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene i 4.11 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.
8. Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte jf. 4.3 og 4.4.
9. Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten i § 3.6. Avgjørelser på årsmøtet treffes med simpelt flertall (over 50%) blant de fremmøtte medeierne. Unntak fra simpelt flertall finnes i § 13 om vedtektsendringer.
10. Mindretallsvern: Vedtak må ikke stride mot vedtektene, medføre urimelig fordel for flertallet, til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad.
11. Årsmøte skal:
 - 1) Velge møteleder
 - 2) Velge protokollfører
 - 3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
 - 4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
 - 5) Behandle årsmelding
 - 6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
 - 7) Vedta avgifter i § 7 for perioden
 - 8) Gjennomføre valg av:
 - o Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - o Vararepresentant som er på valg for to år
 - o Valgkomite som er på valg for to år

- 9) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode.
- 10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

12. Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medeiernesansvar for lån er i samsvar med § 3.6.

13. Valgkomiteen skal blant sameiets medeiere foreta innstilling til valg av styre. Innstilling skal foreligge tidsnok til og tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

14. Styret foretar innstilling til valg av valgkomite blant sameiets medeiere. Innstillingskal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøtet, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

15. Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.

16. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst $\frac{1}{4}$ av medeierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 5 Styret

1. Styret består av inntil fem styremedlemmer og en vararepresentant.
2. Styret velges av medeierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Medeiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.
3. Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.
4. Ved fravær av lederen, skal denne erstattes med nestlederen.
5. Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.
6. Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 6 Styremøte

1. Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer. Konstituering skal skje innen 21 dager.

2. Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers varsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert). Saksliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.
3. Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter med nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.
4. Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.
5. Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt og to medlemmer (inkludert vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.
6. Styret skal:
 - 1) Administrere all bruk og utnytting av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
 - 2) Innkalle og arrangere årsmøte og legge frem årsmelding
 - 3) Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.
 - 4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
 - 5) Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.
 - 6) Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til medeiere og ved forespørsel og gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
 - 7) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.
7. Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta:
 1. Ombygging, påbygging eller rivning av hus på sameiets eiendom, bygge hus eller påannen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.
 2. Selge eller pantsette sameiets eiendommer. Heller ikke kjøpe fast eiendom.
8. Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.
9. Inhabilitet: Et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.
10. Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7 Avgifter og regnskap

1. Kassereren/ Regnskapsføreren er ansvarlig for inn- og utbetalinger for regnskapsføringen. Kassereren / Regnskapsføreren skal sørge for at regnskapet er revidert til årsmøtet.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal leveres til styret innen 15. februar.
3. Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr. 4.000, -.
4. Utover innmeldingsavgift betaler medeierne avgift til dekning av sameiets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.
5. Medeiere som har tilgang til felles parkeringshus dekker de kostnadene parkeringshuset genererer med særskilt avgift. Denne avgiften betales samtidig som den faktiske avgiften. Parkeringsavgift settes på årsmøtet.
6. Det er opprettet et fond for parkeringsplassene til å dekke vedlikeholdskostnader iht. at bygningsmassen eldes. Fondsavgift settes til det beløp som generalforsamlingen til enhver tid vedtar.

§ 8 Parkering

1. Sameiet ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, herunder eventuelle parkeringshus som ligger innenfor Ospelia realsameie sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
2. Det er forbudt å parkere på gatetun, merkede parkeringsplasser uten parkeringsoblat og sameiets fellesarealer utenom særskilt anviste plasser. Unntatt fra dette er kortest mulig stans for av- eller påstigning, eller for av- eller pålessing.
3. Ved beboers overtredelse av punkt 8.2 gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel taues bort for eiers regning og risiko.
4. Kjøretøy som ikke tilhører sameier kan taues bort uten varsel for eiers regning og risiko, dersom kjøretøyet er parkert i strid med vedtektene.
5. Kjøretøy som direkte hindrer ferdsel kan taues bort uten varsel, uansett eier.
6. Tyngre kjøretøy kan kun parkere på sameiets områder etter skriftlig tillatelse fra styret. Med tyngre kjøretøy menes her kjøretøy med tillatt totalvekt over 3500 kg og/eller kjøretøy med lengde mer enn 6 meter. Det er ikke tillatt med kjøretøy med totalvekt over 3000 kg i eller på parkeringshusene.
7. Alle parkeringsavgifter, engangsvederlag og innbetalte utligninger er felles inntekter for sameiet. Parkeringsavgift settes på årsmøtet jf. § 6 punkt 6.5.

8. Parkering av kjøretøy i parkeringshus er kun tillatt for medeiere i Ospelia sameie, med gyldig parkeringsoblat.
9. Det er kun lov å parkere på anvist plass i parkeringshuset. Det er ikke tillatt med plassering/lagring av annet enn kjøretøy i parkeringshuset grunnet brannfare. Med kjøretøy menes bil, motorsykkel, moped og sykkel. Farkoster som båt regnes ikke som kjøretøy. Overtredelse av dette medfører fjerning av lagret materiale for eiers egen regning og risiko. Verkstedarbeider på kjøretøy skal ikke utføres i parkeringshusene.

§ 9 Veier

1. Veiene innenfor Ospelia sameie skal brukes til de formål de skal tjene, som kjørevei/gangveier.
2. Styret skal sørge for tilstrekkelig standard på veiene og parkeringsplassene ved vedlikehold og utbedring, samt nødvendig vinterdrift av veiene.
3. Ferdsel må skje slik at det ikke skader veier og parkeringsplasser. Den som skader vei eller parkeringsplass, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Se regler om parkering i § 8.
4. Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.
5. Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 10 Fellesområdene

1. Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor Ospelia sameie sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
2. Lekeplasser innenfor Ospelia sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring. Det er ikke tillatt å gjøre lekeplasser utilgjengelig for andre som f.eks. gjerde inn med port og lås.
3. Nye postkasseskilt må bestilles gjennom styret, slik at alle får likt utseende.

§ 11 Vedlikeholdsfond

1. Det skal settes av årlige midler til vedlikeholdsfondet. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak. De avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret i sameiet etter vedtak av årsmøtet.
2. Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter for sameiet. Ved større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter menes f.eks. asfaltering, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg m.m. på sameiets eiendom.
3. Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem formålet på årsmøtet før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler. Unntatt fra dette er skader som krever umiddelbar reparasjon, som f.eks. vannlekkasje.

§ 12 Overordnede regler for sameiene

1. Disse reglene er overordnede regler for samhandling mellom sameiene Tyriveien (gnr/bnr 107/547), Jettegryta (gnr/bnr 107/548), Ospelia (gnr/bnr 107/1153) og Kløversvingen (gnr/bnr 107/549).
2. Medeierne i de ulike sameiene har kun tillatelse til å parkere på eget sameie sine parkeringsplasser. Parkering på andre sameier sine parkeringsplasser medfører borttauinguten varsel og for eiers egen regning og risiko.
3. Felles trapp mellom Ospelia (gnr/bnr 107/1153) og Jettegryta (gnr/bnr 107/548). Hver av sameiene har ansvar for å vedlikeholde trapp beliggende på sin grunn. Trappen som krysser grensen mellom sameiene, skal vedlikeholdes i fellesskap og kostnadene fordeles likt mellom sameiene. Felles trapp skal holdes åpen og det er ikke tillatt å sette i gang noe som stenger for denne.
4. To eller flere av sameiene i Tyriveien (gnr/bnr 107/547), Ospelia (gnr/bnr 107/1153), Jettegryta (gnr/bnr 107/548) og Kløversvingen (gnr/bnr 107/549) kan inngå samarbeide med eksterne tredjeparter i forbindelse med drift og vedlikehold. Slikt samarbeid bekreftes ved avtale mellom partene, og forvaltes av styrene i de aktuelle sameiene.

§ 13 Vedtektsendringer

1. Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på lovlig innkalt årsmøte. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 3.6.
2. Endringer av satser i § 7 krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.
3. Følgende paragrafer kan ikke endres: §§ 1, 3 og 13.
4. Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 14 Oppløsning

- 14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

---000---

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Annuitetslån 9666 01 59204 i Boligbanken med nominell rente p.a. 6,50%, effektiv rente 6,70% p.a. fra 04.07.2023. Restgjeld pr 05.05.25 er kr 521 131,-. Lånet innfris i 2033.

Eventuelle påbud/pålegg:

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer kvartalsvis og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelseskvartalet gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Realsameiets gebyr:

Innmeldingsavgift

kr 4 000,-

Gebyrene blir fakturert, og skal tas med i oppgjøret.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Therese Høgseth

Mobil: 47836747

E-post: ospelia@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Realsameiet har registrert heftelse hos Plan- og Bygg i alle leiligheter.

Det er inngått avtale om begrenset forretningsførsel med realsameiet, dvs. kun regnskapsførsel (utfakturering og innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsføring og ligningsoppgaver/årsregnskap).

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke involvert i det som har med årsmøtet å gjøre, og tilbyr heller ikke rådgivning utover det som evt. gjelder regnskapsspørsmål.

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke forretningsfører for underliggende eierseksjonssameier.

Det må derfor innhentes egne opplysninger for boligsameiet hos styret eller forretningsfører for dette.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Det må undersøkes med selger og/eller styret at man har mottatt riktige og fullstendige vedtekter, ordensregler, årsmøtedokumenter og andre viktige opplysninger.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>