

Eie Ski & Ås
Ski Eiendomsmegling AS
Haugenveien 5
1423 SKI

Att: Joobin Amani – joa@eie.no

Oslo, 23.04.2025

Deres ref: 84250032
Vår ref: 551-1-51A
Eiendommens navn: Sameiet Ospelia 33-59
gnr 107 bnr 561 snr 10 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Ospelia 33-59, 1405 LANGHUS
Org. nr.: 988814121
Selger: Hyggen, Kjell

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP563964.8.1

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	452,00
Fellesutgifter - alle	kr	696,00
Avdrag og renter lån	kr	730,00

Totalt kr 1 878,00 pr. mnd.

Felleskostnader som fordeles etter eierbrøk øker med 33,5% fra 1. juli 2025

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån i DNB utebet. 04.07.2023. 2,5 mill. 20 år. Rente 6,75% (nom), 7,056% (eff.)
Restsaldo pr. 230425 kr. kr 2 405 134,-. Innfris 31.12.2043.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 16 162,00
Andel gjeld: kr 92 105,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

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 hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Rita Elisabeth Carlsen
Mobil: 92612140
E-post: rita.carlsen50@gmail.com

Diverse informasjon:

NB! Vi er også forretningsførere for Ospelia sameie og det må innhentes egne opplysninger for realsameiet. Også her vil det påløpe eierskiftegebyr.

I tillegg skal Realsameiet ha en innmeldingsavgift på kr. 4 000,- som også skal håndteres av megler og blir fakturert fra oss når vi får eierskiftemeldingen.

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

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 sendte ligningsoppgaver, 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.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Ospelia 33-59
Tid: 12. mars 2025 kl. 1900
Sted: Ospelia 33

Konstituering

- 5 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Randi Lovise Gundersen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 182.459 kroner og en negativ egenkapital på 2.011.761 kroner, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på 103.515 før man tar hensyn til avdrag på lån og forutsetter økning i felleskostnader fordelt på brøk med 33,5% fra 1. juli 2025. Dette utgjør ca. 24.000 kroner ekstra innbetalt i andre halvår 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder: Rita Carlsen

Valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Siv Marsteinstrædet

Valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Hege konterud

Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 1915.

Langhus, 12. mars 2025

Ståle Nore
møteleder

Randi Lovise Gundersen
seksjonseier

SAMEIET OSPELIA 33-59
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ospelia 33-59

Ordinært årsmøte avholdes

Tid: 12. mars 2025 kl. 1900

Sted: Ospelia 33

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Langhus, 06.02.2025
på vegne av styret i Sameiet Ospelia 33-59

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2024
- Budsjett for 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Rita Elisabeth Carlsen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Siv Marsteintrædet	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Hege Konterud	Valgt for 1 år i 2024

Kamilla S. Schneider fratrådte som varamedlem i mars 2024.

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiet har ikke revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Ospelia 33-59 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988814121 og ligger i Nordre Follo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med

forsikringsnummer SP563964.8.1.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har opprettholdt velfungerende drift av sameiet gjennom året, og planlagt for arbeid med bytte av takrenner og nedløpsrør som er tenkt i første kvartal i 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Ingen store vedlikeholdsarbeider ble gjennomført i 2024.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter økning på 33,5 % fra 1. juli på varen som er fordelt på brøk for å dekke løpende kostnader.

Langhus/Ospelia, den 06.02.2025

Styret i Sameiet Ospelia 33-59

Resultatregnskap

Sameiet Ospelia 33-59

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		309 708	309 708	309 708
Andre inntekter		230 340	241 857	57 585
Sum driftsinntekter		540 048	551 565	367 293
Styrehonorar		30 000	20 000	20 000
Andre personalkostnader	2	4 230	2 820	2 820
Vedlikehold	3	4 625	43 000	2 958 172
Driftskostnader	4	10 181	15 000	9 994
Honorarer	5	53 414	53 300	58 386
Forsikring		75 281	72 000	74 225
Andre kostnader	6	5 502	4 990	3 942
Sum driftskostnader		183 233	211 110	3 127 539
Driftsresultat		356 815	340 455	-2 760 246
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	10 263	0	14 669
Finanskostnader		184 619	180 000	85 231
Netto finansresultat		-174 356	-180 000	-70 563
Årets resultat		182 459	160 455	-2 830 809
Overføringer				
Overført annen egenkapital		182 459	0	-2 830 809
Sum overføringer		182 459	0	-2 830 809

Balanse

Sameiet Ospelia 33-59

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		74 480	41 840
Andre fordringer		11 600	11 629
Bankinnskudd mv.	8	349 639	248 703
Sum omløpsmidler		435 719	302 173
Sum eiendeler		435 719	302 173
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 011 764	-2 194 223
Sum egenkapital	9	-2 011 764	-2 194 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld		2 421 260	2 480 246
Sum langsiktig gjeld	10	2 421 260	2 480 246
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 536	0
Leverandørgjeld		896	702
Påløpte kostnader		16 791	15 448
Sum kortsiktig gjeld		26 223	16 149
Sum gjeld		2 447 483	2 496 396
Sum egenkapital og gjeld		435 719	302 173

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Ospelia 33-59

Rita Elisabeth Carlsen
Styrets leder

Hege Kristin Rosenvinge Konterud
Styremedlem

Siv Marsteintrædet
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820	2 820
Sum	4 230	2 820	2 820

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	4 625	25 000	2 878 774
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	75 000
Vedlikehold VVS	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	4 398
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Diverse vedlikehold og avløpsrens	0	2 000	0
Sum	4 625	43 000	2 958 172

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	9 463	15 000	9 848
Driftsmaterialer	718	0	0
Porto	0	0	146
Sum	10 181	15 000	9 994

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Forretningsførsel	51 450	52 000	48 986
Ekstra forretningsførsel	0	0	3 250
Andel systemkostnader	625	0	0
Beboerportal	1 339	1 300	1 275
Honorar juridisk bistand	0	0	4 875
Sum	53 414	53 300	58 386

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 990	1 990
Bankomkostninger	2 966	3 000	1 952
EHF-fakturagebyr	161	0	0
Diverse kostnader	245	0	0
Sum	5 502	4 990	3 942

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	44	0	1 288
Bankrenter	2 881	0	3 063
Andre finansinntekter	7 338	0	10 318
Sum	10 263	0	14 669

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45483	270 410	172 178
1503 36 69124 vedlikeholdscto	79 228	76 526
Sum	349 638	248 704

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-2 194 223	636 586
Årets resultat	182 459	-2 830 809
Egenkapital 31.12.	-2 011 764	-2 194 223

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Selskapets egenkapital er negativ (udekket tap).

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 10 Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB
Formål: Lån DnB 1636.74.18331, innfrielse 2043	
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2023
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,5 %
Beregnet innfridd	04.03.2043
Opprinnelig lånebeløp	2 500 000
Lånesaldo 01.01.	2 480 246
Avdrag innbetalt i år	58 986
Lånesaldo 31.12.	2 421 260

Sum langsiktig gjeld	2 421 260
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2 034 971

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	286 023
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	182 459
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-58 986
C. Disponible midler 31.12	409 496
Årets endring i disponible midler	123 473
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	435 719
- Kortsiktig gjeld	26 223
= Disponible midler 31.12	409 496

Budsjett Sameiet Ospelia 33-59 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	333 605	309 708
Andre inntekter	230 340	230 340
Sum driftsinntekter	563 945	540 048
Styrehonorar	30 000	30 000
Andre personalkostnader	4 230	4 230
Vedlikehold	106 500	4 625
Driftskostnader	10 000	10 181
Honorarer	55 800	53 414
Forsikring	77 500	75 281
Andre kostnader	5 400	5 502
Sum driftskostnader	289 430	183 233
Driftsresultat	274 515	356 815
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	9 000	10 263
Finanskostnader	180 000	184 619
Netto finansresultat	-171 000	-174 356
Årets resultat	103 515	182 459

Husordensregler for boligsameiet Ospelia 33 – 59

Husordensreglene er vedtatt for å sikre et godt og trivelig bomiljø for beboerne i Ospelia 33 – 59.

Husordensreglene er et tillegg til kjøpekontrakten og vedtektene for sameiet. Husordensreglene skal respekteres på lik linje som kontrakt og vedtekter.

§ 1. Støy

Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Om sommeren bør det tas hensyn til at mange benytter verandaene, slik at høy musikk o.l. unngås.

Ved sammenkomster, fester etc. som beboere arrangerer, oppfordres det til at naboer i god tid får varsel om dette, hvis man forventer sjenerende støy.

Musikkundervisning tillates kun etter styrets godkjenning, samt godkjenning av naboer under, over og på begge sider.

§ 2. Grilling

Grilling med kull og gass på veranda er forbudt av brannvern hensyn. Grilling med elektrisk grill er tillatt. Leilighetene på bakkeplan kan også benytte seg av gassgrill. Dette begrunnet i sterk lukt fra kullgrill som setter seg straks i hele boligen. På samme måte oppfordres alle beboere til å stå lengst unna andres vinduer/dører når de røyker ute.

§ 3. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt i sameiet.

Sameiet pålegger beboerne å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet, dvs. hunder holdes i bånd, katter skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier.

Klager på dyrehold skal rettes til styret, som da påpeker dette for dyreeier. Ved gjentatte klager kan styret melde fra til kommuneveterinæren.

§ 4. Renhold i felles trappeoppgaver

Beboere med felles trappeoppgang plikter i fellesskap å holde disse rene. Beboerne plikter å innføre rutiner for hvordan dette skal gjøres, og følge disse rutinene. Styret i sameiet kan, hvis dette ikke blir gjennomført, lage rutiner for renhold og pålegge beboerne å følge rutinene.

§ 5. Orden

Det skal være ryddig i området vi bor i.

Hensetting av gjenstander, sykler etc. skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse og hinder for andre. Langvarig oppbevaring av gjenstander, sykler etc skjer i bodene.

Beboerne skal ta tilbørlig hensyn til naboer over, under og ved siden ved bruk av verandaene, bl.a. ved bruk av veranda til oppbevaring av gjenstander, lufting og tørking av tøy, ved vask/renhold av egen veranda med videre.

Risting av tepper fra veranda er ikke tillatt.

Blomsterpotter/verandakasser må være sikret mot fall og vannsøl ved vanning.

Beboerne plikter å stille på dugnad for felles rydding av området.

§ 6. Sjøppel

Hver bolig disponerer en søppelkasse i felles søppelrom.

Hensetting av annet avfall i søppelrommet er ikke tillatt. Hver beboer er selv ansvarlig for at søppel som ikke kan plasseres i søppelkassene fjernes.

§ 7. Dugnader

Beboerne plikter å stille på de dugnader sameiet arrangerer. Forfall meldes snarest til dugnadsansvarlig.

§ 8. Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier er ansvarlig for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ventilasjonsanlegget (flex-it). Dette for å sikre nødvendig luftsirkulering for å unngå fuktskader.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert personell pga fare for lekkasjer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i eierseksjonen han eller hun rår over.

Sameier med ildsted plikter å sørge for at ildstedet er i forsvarlig stand og at pipe feies i tråd med brann- og feiervesenets anbefalinger. Sameiet plikter å stille godkjent stige til rådighet for feier.

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, som da plikter å ta opp forholdet med vedkommende.

Mislighold av husordensreglene kan medføre effektivering etter sameievedtektenes § 10.

Vedtekter for Sameiet Ospelia 33-59

§1 Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen 107/561 i Ski kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet og råderett

Sameiet består av 20 leiligheter/seksjoner. Alle seksjonene er medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet

Hver sameier har enerett til bruk av den seksjon av grunneiendom han har hjemmelrett over. I tillegg har seksjonene i 1. etasje også bruksrett til utearealer på sameiets eiendom i den utstrekning denne bruksrett ikke vanskeliggjør sameiets formål jfr.§ 1.

Det er fastsatt en sameiebrøk ut fra seksjonenes bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon er fellesarealer. Til fellesarealer hører blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker, den konstruksjonsmessige del av verandaer, ganger, trapper og andre fellesrom.

§3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken eller etter fordeling vedtatt på årsmøte.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygden grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere eller på fellesarealer. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt står under eierseksjonslovens §32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt står under eierseksjonslovens §33.

Uttak fra sameiets vedlikeholdsfond kan kun gjøres etter vedtak på årsmøtet.

§5 Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 2 personer. Styret velges for et år av gangen på årsmøtet. For å være medlem av styret må man være myndig.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak.

Det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Alle styrets medlemmer kan kreve styret sammenkalt.

§6 Årsmøtet

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes 1 gang i året. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/4 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags, tale og stemmerett. Likeledes har andre i sameiers husstand rett til å være til stede og uttale seg.

Styret eller et flertall på årsmøtet kan tillate at også andre personer med f. eks. juridisk, teknisk, regnskapsmessige fagkompetanse eller lignende også kan delta på årsmøtet.

En sameier kan møte ved fullmektig.

Det skal under årsmøtet føres protokoll. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§7 Saker som skal behandles på ordnært årsmøte, innkalling

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Innkomne saker
- Styret forslag til budsjett
- Valg av styre

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal informere om fristen for å innlevere saker til styret i sitt varsel om årsmøte. Innkalling skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

For ekstraordinært årsmøte kan det innkalles med kortere frist, minimum 3 dager.

§8 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken på loddrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- vesentlig disposisjoner som går utover vanlig forvaltning

§9 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap for forgående år som legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet revideres av revisor godkjent av forrige årsmøte.

§10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§11 Fravikelse

Medfører sameiers 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§12 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Ad. §3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken eller etter fordeling vedtatt på årsmøte.

Årsmøtet 20.4.2010 og tidligere årsmøter har fattet følgende vedtak om fordeling av felleskostnader:

Følgende fordeles likt mellom sameierne:

- Strøm
- Forretningsfører
- Styrehonorar
- Div mindre vedlikehold/forbruksvarer til fellesoppganger (lyspærer etc)
- Rekvisita
- Gebyrer og omkostninger ved bank/nettbank
- Portoutgifter

Øvrige kostnader fordeles etter sameiebrøk:

- Forsikring
- Avsetting til vedlikeholdsfond for framtidig større vedlikehold
- Beisekostnader (når dette er aktuelt)
- Fellesgjelden pr. 2010 i forbindelse med fuktskadene