



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS

E-post: afrim@boaeiendom.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Camilla Colletts Vei 2

08.09.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.09.2025

Boligselskap: Sameiet Camilla Colletts Vei 2
Organisasjonsnr: 980 245 446
Gnr./bnr: 213 / 37
Eier(e): Audhild Sunde / Tom Olav Nymark

Andelsnr: 17
Adresse: Camilla Colletts vei 2A, 0258 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/camillacollett2/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/camillacollett2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5251597.2.2
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Tomt: Eiet
- Forkjøpsrett: Ingen

• **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån per 01.09.2025:

Bank:	Boligbanken ASA
Lånenummer:	9666.01.60873
Nominell rente (flyt):	7,70 %
Innfrielsesår:	2053
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.09.2025:	kr 8 897 942
Andel av saldo:	kr 185 071
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.565,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 537,- pr. md.
Varmtvann	kr 469,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.348,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.919,- pr. md.

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene, eiendomsskatt faktureres direkte til seksjons-eier. Utover dette er varmtvann og fyring inkludert, samt kabel-tv, internett, trappevask og felles bygningsforsikring.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 526	kr 187 056

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Camilla Collets vei 2, Oslo
20. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Camilla Colletts vei 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

20.05.2025

Tidspunkt:

18:00

Sted:

Uranienborg Kirke, møterom SØR i Krypten

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Utbedring av skader i trappeoppgang A

6.2 Orientering om status i fem nevnte saker

6.3 Utredning av solskjerming



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Erik Bruzell Eide	På valg:	2026
Styremedlem	Trine Watten	På valg:	2026
Styremedlem	Viktor Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Raymond Grimelid	Ikke lenger på valg (flyttet)	

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/camillacollett2>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: SP5251597

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vi har i denne perioden ikke hatt større vedlikeholdsarbeider, og strømprisene har vært lavere enn fjoråret. Dessverre ble ikke lånerenten senket, men styret hadde heller ikke forutsatt dette i budsjettet. Vi har gjennom året opparbeidet en liten bufferkapital for nye vedlikeholdsoppgaver.

De største utgiftsposten i år har vært flere heisreparasjoner og service og utskifting av deler til varmeanlegget.

Fra januar til mars i år gjennomførte vi radonmåling i 1 og 2 etasje, men det ble ikke påvist farlige radonnivåer hos oss.

Videre har vi hatt gjennomgang av bygget med If Bygningssjekk og Norsk Brannvern. De svakheter som ble påpekt vil bli fulgt opp av styret.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Camilla Colletts Vei 2

Orgnr: 980 245 446

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	99 338	56 268
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	363 090	-1 878 048
Opptak av lån		9 041 977
Innfrielse av tidligere lån		7 113 484
avdrag lån	80 579	7 375
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	282 512	43 070
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	381 850	99 338
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	459 853	192 354
Kortsiktig gjeld	78 004	93 017
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	381 850	99 338



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 615 068	2 444 321	2 705 000	2 750 750
Annen driftsrelatert inntekt	3	119 786	0	0	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 734 853	2 444 321	2 705 000	2 870 750
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	21 150	21 150	21 150	21 200
Styrehonorar	5	150 000	150 000	150 000	150 000
Forsikring		177 235	247 978	188 000	192 153
Forretningsførsel	6	82 770	105 330	82 400	50 715
Revisjon		4 625	4 570	0	7 725
Kommunale avgifter		389 760	327 809	0	456 658
Energi/fyring		268 222	313 218	0	300 000
Kabel-TV/internett		190 028	173 348	0	196 700
Vedlikehold	7	209 283	2 269 961	380 000	140 000
Vaktmestertjenester		165 486	123 265	0	154 117
Renhold	8	6 933	7 235	0	0
Andre driftskostnader	9	18 578	53 823	1 099 900	35 405
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 684 071	3 797 687	1 921 450	1 704 673
DRIFTSRESULTAT		1 050 783	-1 353 366	783 550	1 166 077
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		4 541	22 586	0	1 800
Finanskostnader		692 234	547 268	680 006	672 704
RESULTAT FINANSPOSTER		687 692	524 682	680 006	670 904
Resultat		363 090	-1 878 048	103 544	495 173
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	363 090	-1 878 048		
SUM DISPONERING		363 090	-1 878 048		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		63 825	24 919
Forskuddsbetalte kostnader	11	101 007	72 236
Bankinnskudd		295 022	95 199
SUM OMLØPSMIDLER		459 853	192 354
SUM EIENDELER		459 853	192 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-8 572 174	-8 935 265
SUM EGENKAPITAL		-8 572 174	-8 935 265
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 954 023	9 034 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 954 023	9 034 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 524	41 964
Påløpt rente		2 006	1 858
Annen kortsiktig gjeld		0	32 886
Mellomregning utlegg		1 474	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 004	93 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		459 853	192 354



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER		2024
Innkrevde felleskostnader		1 409 577
Kabel-TV/Internett		183 960
Kapitalkostnader		764 047
Oppvarming		257 484
Sum innkrevde felleskostnader		2 615 068

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT		2024
Lokale-/lagerleie		119 786
Sum innkrevde felleskostnader		119 786

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 21 150.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 150 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel	65 140
Honorar regnskap	17 630
Sum forretningsførsel	82 770

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	2 195
Vedlikehold VVS	13 998
Vedlikehold elektro	13 526
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	11 074
Drift/vedlikehold heis	33 796
Vedlikehold fyringsanlegg	127 881
Dører og porter	6 813
Sum vedlikehold	209 283

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	822
Renhold	6 111
Sum renhold	6 933

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Containerleie	1 225
Driftsmaterialer	1 000
Lyspærer og sikringer	100
Nøkler og låser	1 040
Navnskilt og postkasser	500
Annen fremmed tjeneste	3 500
Kontingenter	2 130
Generalforsamling/årsmøte	2 000
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 374
Omkostninger inkasso	2 111
Annen kostnad	1 598
Sum andre driftskostnader	18 578

NOTE 10 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-8 935 265
Overført til/fra egenkapital	363 090
Opptjent egenkapital 31.12	-8 572 174

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 015
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	48 242
Andre forskuddsbetalte kostnader	36 750
Sum forskuddsbetalte kostnader	101 007

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Boligbanken
Lånenummer	9666.01.60873
Lånetype	Annuitetslån/serielån
Opptaksår	Desember 2023
Løpetid	29 år og 9 mnd
Innfrielseår	2053
Rentesats (nominell)	7,98 %
Opprinnelig lånebeløp	9 041 977
Lånesaldo 01.01	9 034 602
Avdrag i periode	80 579
Lånesaldo 31.12	8 954 023



Til årsmøtet i Sameiet Camilla Colletts Vei 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Camilla Colletts Vei 2 som viser et overskudd på NOK 363 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
07.05.2025



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 7. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
07.05.2025

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Erik Bruzell Eide ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

5.2 Valg av 1 styremedlem

Trine Watten ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Viktor Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år.



INNMELDTE SAKER

6.1 Utbedring av skader i trappeoppgang

Forslagsstiller:

Siri Kloster

Forslagsstillers saksfremstilling:

1) Ønsker følgende sak til behandling på årsmøtet:

Utbedring av skader i trappeoppgang A

En større utbedring av trappeoppgangene er nylig gjennomført, som en vesentlig oppgradering av sameiets fellesarealer. Dette var en stor kostnad for sameiet, og ble utsatt i mange år grunnet prioritering av andre oppgaver.

Veggene i oppgang A er nå svært skjemmet av skader og merker, fra materialer som er lagret opp etter vegger og båret opp trappene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret orienterer om plan for utbedring inkl. finansiering. Årsmøtet drøfter og vedtar gjennomføring.

Styrets vurdering:

Før dette forslaget ble mottatt hadde styret inngått avtale med Alfa Malermesterfirma AS om utbedring av skader / merker på veggene i oppgangene. Denne kostnaden antas ikke å bli vesentlig og tas over drift.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget bortfaller.



6.2 Orientering fra styret

Forslagsstiller:

Siri Kloster

Forslagsstillers saksfremstilling:

2) Ønsker at styret orienterer om status i flg. Saker

- Ferdigstillelse av malerarbeid (flekkmaling tak) etter montering av ny belysning
- Reklamasjon dørmatter. Gummilister og matter går opp i liming. Tidligere årsmøtesak.
- Gjennomføring av polering av terrazzo/trapper. Inngikk i ny vaktmesteravtale.
- Beredskap. Er det tiltak sameiet kan gjennomføre/planlegge som felles beredskapstiltak? Lys, varme, vann.
- Hva kan gjøres for å bedre forholdene rundt returpunktet på Riddervolds plass (hensetting av gjenstander/søppel og skrot som flyter). Dialog med kommunen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret orienterer om de nevnte sakene på årsmøtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Intet forslag til vedtak.



6.3 Solskjerming

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Spørsmålet om solskjerming har vært oppe på tidligere årsmøter, men vi har ikke landet på noen konklusjon. Behovet for solskjerming er spesielt stort på gavlveggen mot syd, men flere kan også ha behov for skjerming.

Det er viktig at vi benytter samme type skjerming for hele bygget, slik at de som ønsker det kan kjøpe markise. «Markisolette» er en markise av høy kvalitet som passer fint til vårt bygg. Den er nesten usynlig når den ikke er i bruk, og duken kan leveres i en farge som passer hos oss. Et referanseprosjekt på en vellykket løsning er Kristian Augusts gate 23, nedenfor Slottet.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at de som ønsker kan montere markise, men kun av typen «Markisolette» og med duk i forhåndsbestemt farge og matt-sorter styrearmer. Styret lager en mal for dette.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 2

Vedtatt i årsmøte
18 april 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16 juni 2017 nr 65 sist endret 11 mai 2021

1. GENERELT

Vi må ha visse regler å forholde oss til for å ta vare på felles eiendom og ikke være til sjenanse for andre beboere i eiendommen. Ordensreglene gjenspeiler vedtektene for Camilla Colletts vei 2 opprettet i medhold av lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 og vedtatt av årsmøtet. Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Dersom seksjonseieren / beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller vedkommendes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. OVERDRAGELSE OG Utleie AV LEILIGHET

Ifølge vedtektenes 2.3 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å merke postkasse og ringetablået med relevant navn. Dette gjøres ved å henvende seg til styrets leder skriftlig (e-post eller brev) som vil formidle dette til relevant firma / person. Type skilt, form og størrelse er fastlagt av sameiet. Kostnadene dekkes av sameiernes innbetalinger av et særskilt beløp i forbindelse med flytting. Samme regel gjelder ved utleie. Ureglementerte lapper vil bli fjernet. Styreleder har informasjon om bestilling av standardiserte skilt. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og ordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. AVFALL

Avfall skal ikke etterlates i felles arealer verken ute eller inne uten midlertidig godkjenning av styret. Kjellerganger og trapperom er rømningsveier og skal holdes ryddige og er ikke lagerplass for kasser, gamle møbler eller annet skrot. Det representerer brannfare og mulighet for skadedyr.

4. VASKE- OG TØRKEROM

Vaskemaskiner og rulle er kostbare og må brukes i henhold til bruksanvisningen slik at de varer lengst mulig og krever et minimum av vedlikehold og reparasjoner. Vaskeriet kan bare brukes mellom kl 0700 og 2200. Ta ut tøyet så snart det er ferdig vasket slik at andre kan slippe til. Såperester og lo fjernes fra vaskemaskin og sluk. Ferdig vasket og tørket tøy skal ikke bli liggende i vaskeriet. Dørene til vaske- og tørkerom skal holdes låst.

5. BALKONGER, ANTENNER, PARABOLER, BLOMSTERKASSER OG ANDRE INSTALLASJONER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt. Hold balkongene ryddige og pass på at sluket er åpent slik at det ikke blir vanninnslag mot veggen. Det kan ødelegge puss og fasaden. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Balkongene er del av sameiets ansikt utad og skal ikke brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongene, heller ikke risting av tepper og matter utover rekkverket. Det er selvsagt ikke lov å kaste sigarettneiper eller annet fra vindu eller balkong. «Uteliv» på balkongene må ikke være til sjenanse for andre i bygget eller naboer vis a vis og punktet vedrørende nattero gjelder.

6. TRAPPEOPPGANGEN

Hovedtrapper og baktrapp er viktige rømningsveier for alle beboere og skal være helt fri for hindringer for å etterleve lov om Brann- og eksplosjonsvern av 14 juni 2002 nr 20 og forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 nr 1710 § 11 b).

Dette innebærer at trappeoppgangen ikke benyttes som en privat sko-garderobe, noe som også vil gi økt trivsel og eleganse.

7. BRUK AV LEILIGHETEN

Musikk er til glede, men ikke når naboen har anlegget på for fullt. Hold lydnivået på et rimelig nivå og vær særlig hensynsfull etter kl 2200. Bygget er dårlig lydisolert slik at konstruksjoner og luftekanaler kan virke lydforsterkende. Det skal være nattero mellom kl 2300 og kl 0700. Vedvarende støyende arbeider i gården skal kun gjennomføres på hverdager (ikke helger og helligdager) mellom kl 0900 og kl 1600. Dersom beboer har særskilt behov for å jobbe ut over denne avgrensede perioden, skal dispensasjon innvilges av styret i forkant. Seksjonseier / beboer er ellers pliktig ved omfattende eller vedvarende støyende arbeid å informere hele gården skriftlig minst en uke i forkant.

Seksjonseiere / beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag / ulempe for øvrige seksjonseiere / beboere eller gjør skade på felles eiendom.

8. OPPUSSING AV LEILIGHET

Ved større oppussingsarbeider av en eierseksjon må det tas spesielt hensyn til å unngå at støv og skitt fra oppussingen tilsmusser fellesarealene, spesielt trappeoppgangene. Dersom heisen benyttes til frakt av bygningsmaterialer, skal heisen polstres mens den benyttes til dette formålet.

Heis og trappeoppgang skal vaskes for seksjonseiers regning etter at arbeidene er ferdige. Dersom utearealer er benyttet til lagring av bygningsmateriell eller avfall, skal det benyttede utearealet ryddes og etterlates i samme stand som før oppussingen.

9. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom.

10. FELLESAREALER

Vinduer, ytterdører og dører til indre fellesrom skal holdes låst. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Seksjonseiere / beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer.

Det er generelt ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesareal inklusive trappeoppganger, som er til sjenanse eller til hinder for fremkommelighet (se punkt 6). Dersom det er særskilte grunner, kan dispensasjon innvilges av styret for en begrenset periode.

Sykler skal kun henges i sykkelbodene eller ved oppsatte sykkelstativer.

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Styret står fritt til å håndheve ordensreglene i henhold til vedtektene.

Protokoll ordinært årsmøte 200525

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Eide, Erik Bruzell (31.07.1953), signert 27.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- KLOSTER, SIRI (13.08.1968), signert 27.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Camilla Colletts vei 2, Oslo

Møtedato: tirsdag, 20. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Uranienborg Kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erik Bruzell Eide foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erik Bruzell Eide foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Siri Kloster foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
2 fullmakter fremlagt
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Erik Bruzell (31.07.1953), 27.05.2025
- KLOSTER, SIRI (13.08.1968), 27.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder var ikke på valg og fortsetter frem til neste ordinære årsmøte.

5.2. Valg av styremedlemmer

Trine Watten var ikke på valg og fortsetter frem til neste ordinære årsmøte. Viktor Johansen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Erik Bruzell Eide	På valg: 2026
Styremedlem:	Trine Watten	På valg: 2026
Styremedlem:	Viktor Johansen	På valg: 2027

6. Innkomne forslag

6.1 Utbedring av skader i trappeoppgang A

Forslagstiller:

Siri Kloster

Saksgrunnlag:

En større utbedring av trappeoppgangene er nylig gjennomført, som en vesentlig oppgradering av sameiets fellesarealer. Dette var en stor kostnad for sameiet, og ble utsatt i mange år grunnet prioritering av andre oppgaver.

Veggene i oppgang A er nå svært skjemmet av skader og merker, fra materialer som er lagret opp etter vegger og båret opp trappene.

Forslag til vedtak:

Styret orienterer om plan for utbedring inkl finansiering. Årsmøtet drøfter og vedtar gjennomføring.

Styrets vurdering:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Erik Bruzell (31.07.1953), 27.05.2025
- KLOSTER, SIRI (13.08.1968), 27.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Før dette forslaget ble mottatt hadde styret inngått avtale med Alfa Malermesterfirma AS om utbedring av skader / merker på veggene i oppgangene. Denne kostnaden antas ikke å bli vesentlig og tas over drift.

Vedtak:

Forslaget bortfaller etter styrets orientering.

6.2 Orientering fra styret

Forslagstiller:

Siri Kloster

Saksgrunnlag:

Ønsker at styret orienterer om status i flg saker.

- Ferdigstillelse av malerarbeid (flekkmaling tak) etter montering av ny belysning.

Styret: Dette vil bli utført samtidig med utbedring av veggene i oppgangene.

- Reklamasjon dørmatter. Gummilister og matter går opp i liming. Tidligere årsmøtesak.

Styret: Dette vil igjen bli tatt opp med leverandør. Imidlertid er det ikke vanskelig å ordne en utbedring selv, ved å dytte listene «på plass».

- Gjennomføring av polering av terrazzo/trapper. Inngikk i ny vaktmesteravtale.

Styret: Etter diskusjon på årsmøtet vil styret undersøke med profesjonell leverandør hva en oppussing vil koste.

- Beredskap. Er det tiltak sameiet kan gjennomføre/planlegge som felles beredskapstiltak? Lys, varme, vann.

Styret: Vi ønsker ikke å påta oss oppgaver knyttet til beredskap, da dette må være den enkeltes ansvar. Vi har heller ikke lagringsmuligheter for eventuelt utstyr. Styret vil sterkt oppfordre alle til å ha lommelykter lett tilgjengelig i tilfelle strømbrudd. Videre henvises til myndighetenes oppfordring om å lagre tørrvarer, vann, stearinlys etc.

- Hva kan gjøres for å bedre forholdene rundt returpunktet på Riddervolds plass (hensetning av gjenstander/søppel og skrot som flyter?) Dialog med kommunen.

Styret: Viktor redegjorde for sine iherdige forsøk på å få ansvarlig personer i kommunen i tale, men dessverre uten særlig hell. Det virker som alle avdelinger dytter problemet videre til en annen avdeling. Viktor vil gjøre ytterligere forsøk, men har liten tro på å nå frem.

Det oppfordres til å sende klage på forsøplingen til Renovasjon- og gjenvinningsetaten. Send SMS til 2401 merket «REG Briskebyveien 1» og skriv om hva som må fjernes ved returcontainerne.



Vedtak:

Intet forslag til vedtak

6.3 Solskjerming

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Spørsmålet om solskjerming har vært oppe på tidligere årsmøter (senest 2022), der styret fikk mandat til å utarbeide forslag til strategi og løsning. Siden har andre saker fått prioritet, men vi har nå et forslag.

Behovet for solskjerming er spesielt stort på gavlveggen mot syd, men flere kan også ha behov for skjerming.

NERLI har levert et vellykket eksempel på utvendig solavskjerming «i Kristian Augusts gate 23 (KA23), nedenfor Slottet. KA23 er oppført på 40-tallet og har vernestatus.

Styret vurderer at det som gjør løsningen i KA23 spesielt vellykket og relevant, er at mekanismen til solavskjermingen sitter inni selve vindussmyget, og ikke «utenpå» fasadelivet. I tillegg er det et poeng at styreskinner og kassetten til duken har samme mørkebrune farge som vinduskarmene. På denne måten er screenløsningen nærmest kamuflert når den ikke er i bruk.

Markisolett-løsningen i KA23, er en vertikal screen med horisontal «skyggebrem». Denne løsningen krever mest bygningsmessige inngrep i form av gjennomboring til innsiden pga kabling.

Styret anbefaler derfor i stedet Nerlis «Zipner Solar», en vertikal zip-screen, som krever langt mindre inngrep: festes utvendig, i vinduskarm, uten behov for gjennomboring. Elkraft suppleres av dagslyspanel på duk-kassetten, og fjernstyres.

<https://nerligruppen.no/zip-screen/>

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner montering av Nerlis «Zip-screen» iht duk- og fargemal fra styret. Godkjenningen forutsetter at montering kan skje på vindusrammen, og at prisen på markise inkl montering vurderes som akseptabel. Videre må Nerli kunne tilby service og vedlikehold på markisene. Styret utpeker en hurtigarbeidende komité som utarbeider et forslag til mal innen kort tid.

Det er essensielt at vi benytter samme type skjerming for hele bygget.



En 100% transparent "solfilm" som limes på vindusruten utvendig, står det enhver seksjonseier fritt å montere.

Vedtak:

Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erik Bruzell Eide

Protokollvitne:

Siri Kloster

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Erik Bruzell (31.07.1953), 27.05.2025
- KLOSTER, SIRI (13.08.1968), 27.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET CAMILLA COLLETT'S VEI 2

Vedtatt i årsmøte
18 april 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16 juni 2017 nr. 65
sist endret 11 mai 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Camilla Colletts vei 2, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 37 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11 januar 1985.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan vedtektsfestes at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etableringen krever samtykke fra

seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

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

2.7 Lading av batterier i fellesområde

Grunnet brannfaren er det ikke tillatt å lade batterier som f.eks batterier til el-sykkel e.l. i fellesområdene.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog fordeles kostnader til TV og bredbånd likt på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftnng, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og

kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det må ikke lages hull i fasadekledningen ved boring e.l. uten bistand fra autoriserte fagfolk, da dette kan medføre vannlekkasje med store skadeomkostninger.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6 **MISLIGHOLD**

6.1 **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. **ÅRSMØTET**

7.1 **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 **Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 **Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 **Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 **Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 **Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 **Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierens råderett

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og kan også ha ett varamedlem.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Dette omfatter å gjennomføre

beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER. GEBYR

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.3 Eierskiftegebyr

Sameiet vil kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på inntil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65 sist endret 11 mai 2021.