

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 1 av 2

Prinsessealléen 2 Boligsameie	Vår ref.: 2289/72	Fødselsdato eier: 06.09.1977
Prinsessealléen 2 C	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 14.03.1963
0276 OSLO	Eiere: Narjes Sabet, Mohsen Salehi	
Organisasjonsnr: 935 189 470	Seksjonsnr: 72	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 757

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 101
	Tillegg varme/varmtvann	1 656

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christine Lemme
Adresse: Prinsessealléen 2 D
Postnr/-sted: 0276 OSLO
Telefon: Mob.: 95021441
E-post: prinsessealleen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 230	Gjeld:	0	Andre inntekter:	533
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 72		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2025
Gårds/bruksnr: 3/660 - seksjon:72
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3111.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP6641293

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.02.2025	Første innflytting:	28.02.2025	SSBnr:	H0602
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Til eiendomsmegler: Ved innhenting av boligopplysninger må megler sjekke om seksjonen eier en p-plass, bod eller mc-/sykkelplass i tillegg til boligseksjonen. Seksjonene 77-107 er seksjonerte p-plasser, boder og mc-/sykkelplasser som er solgt i tillegg til boligseksjonen. Noen seksjoner har p-plass som tilleggsdel og denne kan bare selges sammen med boligen. Alt. må det reseksjoneres.

Noen seksjoner har p-plass som seksjonert tilleggsdel. Dersom p-plass selges må det reseksjoneres. Det gjelder pr. 16.5.2025 plassene: 1,3,12,13,51,57,65,70,49,67,68,21,28,29,33,39,47,7,74,69.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 2 av 2

Prinsessealléen 2 Boligsameie

Vår ref.: 2289/72

Fødselsdato eier: 06.09.1977

Prinsessealléen 2 C

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 14.03.1963

0276 OSLO

Eiere: Narjes Sabet, Mohsen Salehi

Organisasjonsnr: 935 189 470

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER – Prinsessealléen 2 Boligsameie

1. Formål

Disse reglene skal sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere. Vis hensyn til naboene.

2. Ro og støy

- **Husk nabovett** – unngå unødvendig støy.
 - **Støyende arbeider (boring, banking, sliping osv.):**
 - **Mandag–fredag:** 09:00–22:00
 - **Lørdag:** 12:00–18:00
 - **Søndag og helligdager:** Ingen støyende arbeid
 - Støyende arbeid som forgår over lengre tid skal varsles
 - **Fest og selskap skal gjennomføres med hensyn til naboer.**
 - Naboer skal varsles i forkant.
 - Det skal være stillet etter kl 23:00.
-

3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes **rene, frie og ryddige**.
 - Grillområdet på takterrassen må bookes via **Bonabo**. Etter bruk skal grill rengjøres og området være ryddig.
 - Kun beboere i Prinsessealléen 2 og deres gjester kan bruke takterrassen til sosiale lag.
 - Personlige eiendeler (sko, barnevogner, sportsutstyr o.l.) skal ikke plasseres i fellesarealer. Dette gjelder også utenfor egen dør
 - Brann- og rømningsveier skal alltid være frie.
-

4. Avfall og gjenvinning

- Avfall skal sorteres og legges i riktige beholdere.
 - Ikke sett poser, papp, møbler eller grovavfall utenfor avfallsbeholdere.
 - Papp skal brettes/komprimeres før den kastes.
 - Det henvises til gjenvinningsstasjoner for store og mange pappkartonger og annet avfall
-

5. Parkering og sykler

- Parkeringsplasser er kun til **parkering av registrerte kjøretøy**.
 - **Permanent lagring** (f.eks. møbler, esker, dekk o.l.) på parkeringsplasser eller i sykkelboder er **ikke tillatt**.
 - Sykkelbodene er kun for sykler.
-

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse**.
 - Hundelufting skal ikke foregå på sameiets fellesarealer
 - Eventuelle skader eller tilgrising må rengjøres umiddelbart.
-

7. Sikkerhet

- Ikke slippe inn ukjente. **Dører** og **garasjeport** skal holdes **lukket**.
 - Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
 - Send melding til styret ved tap av nøkkel.
-

8. Balkong / fasade

- Ikke rist tepper ut av balkong eller henge ting over rekkverk
 - Tenk sikkerhet og ta hensyn til balkongene under din egen
-

9. Lufting / ventilasjon

- Endring på ventilasjonsanlegget som påvirker balanse i bygget er ikke tillat.
-

10. Ansvar og brudd på regler

- Den enkelte beboer er ansvarlig for skader man påfører fellesarealer.
 - Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
-



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.


Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Prinsessealléen 2 Boligsameie

Onsdag 15.01.2025 kl. 18.00
Lilleakerveien 8

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Tidspunkt: Onsdag 15.01.2025 kl. 18:00

Sted: Lilleakerveien 8, Auditorium/konferansesal Mustad eiendom

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av revisor

3 Valg av forretningsfører

4 Valg

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte.

2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap. Det anbefales at Prinsessealléen velger KPMG som revisor.

3. Valg av forretningsfører

Usbl er forespurt om å være forretningsfører for sameiet, og ber om årsmøtets samtykke.

4. Valg

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som består av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2-4 styremedlemmer for to år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Notater

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





INNKALLING 2026

Prinsessealléen 2 Boligsameie

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00

USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Prinsessealléen 2 Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Husordensregler

5.2 Bedre uteområde for barn, sklie og huske.

5.3 Innbrudd

5.4 Vannlekkasje i felles garasjeanlegg

5.5 Støy fra boring/snekring

5.6 Vanndammer i P-garasje

5.7 Navn på dørklokker

5.8 Bedre adgangskontroll

5.9 Utbedring av bodsystem

5.10 Innbrudd i bod 2

5.11 Liste over alle leietakere

5.12 2A Ytterdørren måste fixas

5.13 Upprepade falska brannalarm samt hög musik till morgonen

5.14 Programmering av tavler ved inngangsdøren

5.15 Fest og musikk på takterasse

5.16 Bruk av kullgrill

5.17 Utvendig renhold

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Forslag til Husordensregler som skal være gjeldende for Prinsessealléen 2 Boligsameie.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Husordensregler vedtas

5.2 Bedre uteområde for barn, sklie og huske.

Som et satsningsområde for familier, ønsker vi å legge inn sak om klatreplankene på fellesarealet/ på første plan. Her kan vi fint plassere en huske og en sklie. Foreslår at dette kjøpes inn for å gjøre området mer lekent og attraktivt for barnefamilier. Dette gir igjen økt verdi for samtlige leiligheter da det trekker en større kjøpergruppe.

Forslag til vedtak: Innkjøp av sklie og huske /erstatte skråplanker til klatring.

Styrets innstilling: Styret ønsker et konkret tilbud og plantegning før det kan vurderes.

5.3 Innbrudd

Hei! Sameiet har siden innflytting vært plaget med gjentagende innbrudd og innbruddsforsøk i i boder jevnlig siden innflytting. Det er overhengende sannsynlig at uvedkommende har tilgang til nøkler som gir adgang til bodområdet.

Forslag til vedtak: Det vedtas at sameiet iverksetter nødvendige sikringstiltak for å stoppe dette.

Styrets innstilling: Styret men er at dette er nå iverksatt

5.4 Vannlekkasje i felles garasjeanlegg

Det har siden innflytting vært påvist vannlekkasje i felles garasjeanlegg som har vært forsøkt utbedret av utbygger uten resultat. Det er i skrivende stund verre tilstander enn noen gang, fullstendig uakseptabelt.

Forslag til vedtak: Sameiet beslutter å engasjere egen fagekspertise for å få dette utredet og utbedret på utbyggers bekostning.

Styrets innstilling: Dette en reklamsjonssak som er under behandling

5.5 Støy fra boring/snekring

Vi er ganske oppgitt over antall ganger vi har blir utsatt for støy. Alltid på kveld (som i dag) eller i helgen. Har forståelse for nødvendigheten for bygging av skap, setter opp lys etc. slik alle måtte gjøre men her skjer det fremdeles (ett år etter innflytting) med jevne mellomrom, uten omtanke for naboene. Det virker som antall kvelder og helgedager med boring i betong vegg samt bruk av hammer tar aldri slutt og det blir svært ubehagelig, særlig i helgene når man har familie med småbarn på besøk.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Endring i reglene slik at man er pliktet til å varsle naboene om planer for arbeid som skaper støy på kvelden og i helgene.

Styrets innstilling: Styret har tatt høyde for dette i husordensreglene. Styret oppfordrer beboere til å sende skriftlig klage når slike hendelser oppstår

5.6 Vanndammer i P-garasje

Det er tidvis svært mye vann i parkeringsgarasjen som blir liggende over lang tid. Vannet medfører at det dras mye skitt inn i ganger og heis. Det er heller ikke hensiktsmessig å sette gjenstander på bakken mens bilen pakkes mv. Hva tenker Gjelsten som drifter eiendom om saken?

Forslag til vedtak:

1. Undersøke om det er lekkasje i grunnmuren og evt treffe tiltak for å tette dette.
2. Flere matter innganger fra garasje og foran heisene i u.etasje
3. Vi beboere må sikkert bli flinkere å børste snø av våre biler før vi kjører inn i garasjeanlegget.

Styrets innstilling: Styret oppfordrer beboere til å børste så mye av snøen av bilene før de kjører og bruke nalen som er i garasjen på sinparkeringsplass. Vaktmester vil bli tilkalt i ekstreme tilfeller

Når det gjelder grunnvunnet som siger inn i garasjen så er dette en reklamasjonssak som er under behandling

5.7 Navn på dørklokker

Foreslår at leilighetsnr erstattes med egendefinerte navn på dørklokkene (callingsystem ved inngangsdørene)

Forslag til vedtak: Navn på dørklokkene erstattes av leilighetsnr dersom navn meldes fra av beboer (ellers forblir leilighetsnr).

Styrets innstilling: Styret tar kontakt med leverandør for å se dette er nå blitt en mulighet vi kan ha i vårt sameie.

Hvis det er mulig vil vi endre til etternavn i sted for leilighetsnummer.

5.8 Bedre adgangskontroll

Ettersom tyveri fra fellesarealer er et vedvarende problem selv ett år etter overtakelse, må adgangskontroll til bygget forbedres. Ytterdør og dør inn til bod og sykkelrom er ikke brutt opp, altså tyveri utføres av noen med nøkkel.

Adgang til bygget bør derfor endres fra et gammeldags anonymt nøkkelsystem til individuelt kort og kodesystem med logg. Kombinert med kameraovervåking av bod og sykkelrom vil terskelen for innbrudd øke betraktelig. Avtale med sikkerhetselskap bør inngås.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Adgangskontroll til bygget skal forsterkes. Styret får i oppdrag å etablere adgangskontroll med logg og overvåking som minimerer risiko for at uvedkommende får tilgang til bygget. Avtale med sikkerhetselskap må vurderes.

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst.

5.9 Utbedring av bodsystem

Få ordnet defekte dører (ene utgangen har vært defekt i snart 1 år- hvem som helst kommer seg inn og ut av bodsystemet selv uten nøkler) utskiftning av låser/nøkler, utbedre bodene-få inn noe mer robuste dører og låser, og overvåking så raskt som overhodet mulig. Samt få oversikt over hvem som har tilgang til garasjen?

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Fikse defekte dører og utskiftning av låser/nøkler, samt overvåking. Vurdere mer robuste dører og låser

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst. Det vil ikke bli endringer av utforming av boder nå som vi har fått nytt låssystem og videoovervåking vil bli installert.

Dører er en reklamasjonssak som vil bli tatt opp på 1 årsbefaring

5.10 Inbrudd i bod 2

For å ha dette on the record - innbrudd i vår bod og 8-10 andrr

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst

5.11 Liste over alle leietakere

Fint å ha en oversikt over alle leietakere som bor i sameiet. I et tidligere sameie jeg har bodd i, viste det seg å være en leietaker som var en «infiltrator» på vegne av en tyveribande.

Forslag til vedtak: Offentlig liste over alle leietakere i sameiet

Tatt til orientering

Styrets innstilling: Dette er personopplysninger som ikke kan offentliggjøres. Det vil ikke bli en offentlig liste

5.12 2A Ytterdørren måste fixas

Ytterdørren till 2A har haft inbrottsspor i många månader och den borde fixas så snabbt som möjligt.

Forslag til vedtak: Få dørren bytt ut.

Styrets innstilling: Døren er byttet og nytt beslag rundt døren er bestilt.

5.13 Upprepade falska brannalarm samt hög musik till morgonen

Det har varit upprepade falska brannalarm de senaste 3-4 månaderna, åtminstone 2 som jeg vet av i trappa 2A. Det senaste 8. mars ca kl 03:30 på morgonen till söndag. Jeg vet ikke vad orsaken er, men antar att en del er pga av fester till sen morgontimma och folk som röker inomhus. Det borde vara reglement på att ta fester och stå hej in på byn senast kl 12 och inte störa resten av huset till morgonen. Och framförallt inte att utlösa falskt alarm mitt i natten och sen fortsetta partaja som om inget har hent.

Forslag til vedtak: Innfør reglement eller folkvett att inte röka inomhus.

Styrets innstilling: Beboerene må innrette seg etter husordensreglene. Etter skriftlig klage vil Styret sende skriftlig advarsler hvis det finnes grunnlag for en advarsel. Styret vil utføre nødvendige konsekvenser hvis skriftlige advarsler ikke blir fulgt.

5.14 Programmering av tavler ved inngangsdøren

Blir det bulig å legge navn i tillegg til leilighetsnummer på tavler ved inngangsdøren. Vi opplever at det ringes på tilfeldige nummer ved ulike leveranser og ellers midt på natten.

Forslag til vedtak: Finne informasjon hvordan dette kan gjøres.

Styrets innstilling: Denne saken er allerede tatt opp.

5.15 Fest og musikk på takterasse

I løpet av sommeren har det vært flere høylytte fester på takterrassen. Når vi gikk opp satt det flere unge mennesker der, usikker om noen av de bodde engang her. Flere andre sameier har vedtatt forbud mot at takterrassen brukes av ander enn de som bor i bygget, og vi støtter dette

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Tydelig kommunikasjon om musikk volum og at det skal ikke festes etter kl 22.00. Leiligheter som leies ut på Airbnb burde ikke annonseres med "tilgang til stor og solrik takterasse" da det til trekker potensielle feiringer av ulike slag.

Styrets innstilling: Dette er håndtert i husordensreglene.

5.16 Bruk av kullgrill

Styret har, etter det jeg forstår, tillatt bruk av kullgrill som et prøveprosjekt. Dersom dette allerede er bestemt at ikke lenger tillates, kan forslaget sees bort i fra. Bruken av dette er særdeles sjenerende når røyken stiger opp langs bygget og hindrer andre beboere i å kunne sitte ute. Det er dessuten en brannfare knyttet til dette. Mener bruken av kullgrill faller inn under «Enhetene må ikke brukes slik at andre seksjonsledere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Dette prøveprosjektet burde i utgangspunktet vært signalert ut til samtlige beboere, noe styret bør ta til etterretning. Om det så har vært, er ikke det noe sted å finne. Husordensreglene finnes ikke i min Bonabo.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Forby kullgrill.

Styrets innstilling: Styret ønsker å utvide prøveprosjektet med 1 år da vi kun har fått 1 klage ved 1 hendelse i løpet av hele grillsesongen.

5.17 Utvendig renhold

Svalegangene bærer preg av lite renhold. Høstens eget avfall, men også søppel, sagflis, etc.

Har styret en klar plan på utvendig renhold?

Forslag til vedtak: Vedta intervaller på slikt renhold.

Styrets innstilling: Styret har tatt dette opp med med vaktmester og følger opp.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christine Lemme, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Alexander Alfer, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Simen Lange, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vivian Diep, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Janne Sandberg, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Thea Jensen Ytreland

6.2 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	630 360	0
B. Endring arbeidskapital	630 360	0
C. Arbeidskapital	630 360	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 582 964	0
Kortsiktig gjeld	-952 604	0
C Arbeidskapital	630 360	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 570 080	0	3 479 336	3 698 370
Leie forretningslokaler	1	0	0	12 000	0
Sum leieinntekt		3 570 080	0	3 491 336	3 698 370
Sum inntekt		3 570 080	0	3 491 336	3 698 370
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	0	9 900	11 280
Styrehonorar	2	0	0	70 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		641 655	0	1 148 336	1 105 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	200 880	0	432 400	339 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 317 391	0	797 000	797 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	10 350	0	5 700	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	15 966	0	16 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	385 019	0	616 565	840 700
Revisjonshonorar		8 341	0	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		112 031	0	148 000	155 000
Andre honorar	7	750	0	21 000	5 000
TV/bredbånd		6 757	0	9 000	10 000
Forsikringer		156 471	0	187 500	185 000
Eiendomsskatt		112 295	0	0	150 000
Andre kostnader	8	3 102	0	0	3 500
Sum kostnad		2 971 007	0	3 470 401	3 697 480
Driftsresultat		599 072	0	20 935	890
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 287	0	0	0
Netto finansposter		-31 287	0	0	0
Årsresultat		630 360	0	20 935	890
Overført sameiekapital		630 360	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		630 360	0	0	0

Balanse 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		5 988	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 178	0
Innestående konsernkonto og bank		1 473 798	0
Sum omløpsmidler		1 582 964	0
SUM EIENDELER		1 582 964	0

Balanse 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		630 360	0
Sum opptjent egenkapital		630 360	0
Sum egenkapital	9	630 360	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 141	0
Leverandørgjeld		385 722	0
Annen kortsiktig gjeld		560 741	0
Sum kortsiktig gjeld		952 604	0
Sum gjeld		952 604	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 964	0

Sted: _____

Dato: _____

Christine Lemme
Styreleder

Janne Sandberg
Styremedlem

Vivian Diep
Styremedlem

Trond Alexander Alfer
Styremedlem

Simen Lange
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig 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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 75 leiligheter og 32 næring.

Eiendommene er oppført på g.nr 3 og b.nr 660 i Oslo kommune.

Forsikret IF skadeforsirking- polise: SP6641293

Tomt: 3111,6

Stiftet 23.06.2016

Ordinær drift 01.05.2025

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 037 285	0
3601 Innbetalte fellesutgifter	16 200	0
3609 Leie parkering	69 750	0
3610 Sameieinnbetalinger	602 025	0
3616 Leietillegg varmtvann	827 589	0
3618 Leietillegg strøm	17 231	0
Sum	3 570 080	0

Konto 3610: oppstartskapital
konto 3618: Elbillading

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
--	-------------	-------------

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 188	0
6341 Brannalarm	1 613	0
6360 Annet renhold	9 925	0
6361 Fast renhold	93 938	0
6364 Matteleie	8 217	0
Sum	200 880	0

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6450 Leie parkering-Parqio abonnement	10 350	0
Sum	10 350	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 966	0
Sum	15 966	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	48 476	0
6602 Vedlikehold VVS	185 001	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	16 000	0
6611 Vedlikehold heiser	133 042	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 500	0
Sum	385 019	0

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
Sum	750	0

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 069	0
7773 Omkostninger innkreving	2 033	0
Sum	3 102	0

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	630 360	630 360
Sum opptjent egenkapital	0	630 360	630 360
Sum egenkapital	0	630 360	630 360

Resultat og balanse med noter for Prinsessealléen 2 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Prinsessealléen 2 Boligsameie

Styreleder	Christine Lemme (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Trond Alexander Alfer (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Janne Sandberg (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Vivian Diep (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Simen Lange (sign.)	04.03.2026

Til årsmøtet i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prinsessealléen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-09 12:12:24 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Prinsessealléen 2 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christine Lemme
Styremedlem, Trond Alexander Alfer
Styremedlem, Simen Lange
Styremedlem, Vivian Diep
Styremedlem, Janne Sandberg
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland

Styret i Prinsessealléen 2 Boligsameie består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Prinsessealléen 2 Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Prinsessealléen 2 Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 935189470

Prinsessealléen 2 Boligsameie består av 75 boliger og 32 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Prinsessealléen 2 Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6641293. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Prinsessealléen 2 Boligsameie har et system som tilfredsstillende oppfyller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2026

HUSORDENSREGLER – Prinsessealléen 2 Boligsameie

1. Formål

Disse reglene skal sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere. Vis hensyn til naboene.

2. Ro og støy

- **Husk nabovett** – unngå unødvendig støy.
 - **Støyende arbeider (boring, banking, sliping osv.):**
 - **Mandag–fredag:** 09:00–22:00
 - **Lørdag:** 12:00–18:00
 - **Søndag og helligdager:** Ingen støyende arbeid
 - Støyende arbeid som forgår over lengre tid skal varsles
 - **Fest og selskap skal gjennomføres med hensyn til naboer.**
 - Naboer skal varsles i forkant.
 - Det skal være stillet etter kl 23:00.
-

3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes **rene, frie og ryddige**.
 - Grillområdet på takterrassen må bookes via **Bonabo**. Etter bruk skal grill rengjøres og området være ryddig.
 - Sosiale lag på takterrassen kan kun benyttes av beboere i Prinsessealléen 2 og deres gjester.
 - Personlige eiendeler (sko, barnevogner, sportsutstyr o.l.) skal ikke plasseres i korridorer.
 - Brann- og rømningsveier skal alltid være frie.
-

4. Avfall og gjenvinning

- Avfall skal sorteres og legges i riktige beholdere.
 - Ikke sett poser, papp, møbler eller grovavfall utenfor avfallsbeholdere.
 - Papp skal brettes/komprimeres før den kastes.
 - Det henvises til gjenvinningsstasjoner for store og mange pappkartonger og annet avfall
-

5. Parkering og sykler

- Parkeringsplasser er kun til **parkering av registrerte kjøretøy**.
 - **Permanent lagring** (f.eks. møbler, esker, dekk o.l.) på parkeringsplasser eller i sykkelboder er **ikke tillatt**.
 - Sykkelbodene er kun for sykler.
-

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse**.
 - Hundelufting skal ikke foregå på sameiets fellesarealer
 - Eventuelle skader eller tilgrising må rengjøres umiddelbart.
-

7. Sikkerhet

- Ikke slippe inn ukjente. **Dører og garasjeport** skal holdes **lukket**.
 - Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
 - Send melding til styret ved tap av nøkkel.
-

8. Balkong / fasade

- Ikke rist tepper ut av balkong eller henge ting over rekkverk
 - Tenk sikkerhet og ta hensyn til balkongene under din egen
-

9. Lufting / ventilasjon

- Endring på ventilasjonsanlegget som påvirker balanse i bygget er ikke tillat.
-

10. Ansvar og brudd på regler

- Den enkelte beboer er ansvarlig for skader man påfører fellesarealer.
 - Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
-

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie onsdag 15.01.2025 kl. 18:00 - Lilleakerveien 8, Auditorium/konferansesal Mustad.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Christine Lemme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 36

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap. Det anbefales at Prinsessealléen velger KPMG som revisor.

Vedtak:

KPMG ble valgt som revisor.

3. Valg av forretningsfører

Usbl er forespurt om å være forretningsfører for sameiet, og ber om årsmøtets samtykke.

Vedtak:

Usbl ble valgt som forretningsfører.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Christine Lemme - for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2-4 styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Trond Alexander Alfer - for 2 år.

Valgt ble: Vivian Diep - for 2 år.

Valgt ble: Janne Sandberg - for 2 år.

Valgt ble: Simen Lange - for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Thea Jensen Ytreland - for 1 år.

Beboerstyret overtar dagen før overtagelse av fellesareal.

Marianne L. Elshaug / s/

Møteleder

Christine Lemme / s/

Protokollvitne

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER FOR PRINSESSEALLÈEN 2 BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Prinsessealléen 2 Boligsameie, org. nr 935 189 470, og er et eierseksjonssameie («**Sameiet**»)

Sameiet har gårdsnummer 3 og bruksnummer 660 i Oslo kommune. Adressen er Prinsessealléen 2 A-P, 0276 OSLO («**Eiendommen**»).

Sameiet består av 75 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som næringslokale og 31 næringsseksjoner som er bilparkering, sykkelparkering og boder. Totalt 107 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.02.2025.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

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

Bruksenheter kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

Det tillates ikke løse objekter på takterrasser eller balkonger som kan blåse inn i trikkespor. Lette møbler skal være sikret slik at de, ved vind, ikke kan utgjøre en fare for driften på banen eller gående på gangveien. Det er kun tillatt med fastmontert solskjerming ihht. til sameiets fargepalett.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser (bil og sykkel) ligger alle i U1 under bygget. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

Alle sportsbodene ligger i U1 under bygget. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

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

3.3.4 Særlig om bruken av næringsseksjonene som næringsareal

Næringsseksjonene har rett til å drive virksomhet på areal som ligger umiddelbart utenfor seksjonene, i henhold til kommunens bestemmelser.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy. Varelevering må foregå mellom kl. 07.00-23.00. Sameiet begrenser kl. 24.00 som seneste tillatte åpningstid.

Næringsseksjonene har for egen regning rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy. Inngrep i fellesareal må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte inngrep på saklig grunnlag.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilerings på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Næringsseksjonene har rett til å benytte bøttekott til eget rengjøringsutstyr ved behov.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene som næringsareal.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

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, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

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/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, 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. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

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 styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4.2 Fellesarealer

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til heiser, sjakter, lydsluser, balkonger/terrasser, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale Sameiebrøken («**Sameiebrøken**») er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk-

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- renovasjon
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Renovasjon

Næringsseksjon som omtales som næringslokale, har egen renovasjon, og skal ikke betale andel.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter Sameiebrøken. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et a-kontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter Sameiebrøken.

5.4 Parkeringsplasser

Til dekning av felleskostnader for P-plassene til bil skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjelegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser for bil.

Næringsseksjoner som er P-plasser for «sykkel» (MC/cargosykkel) svarer felleskostnader lik 1/3 av P-plass for bil for drift og vedlikehold av garasjelegget.

5.5 Næringsseksjoner som næringslokale

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene. Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som kun disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som kun tilhører bolig og areal som disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til brøk. De kostnader som er nevnt eksplisitt i denne paragrafen er kun eksempler, det vil si at prinsippet kan komme til anvendelse også andre steder.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

5.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjonen omtalt som «næringslokalet» og har brøk mer enn «1» har 1 stemme. Andre næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til

seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. 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.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8. 1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysningen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.