



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 391 199  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 215 956	2 120 450
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 215 956</b>	<b>2 120 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		92 133	88 998
Annen driftskostnad		1 969 035	1 925 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 168</b>	<b>2 014 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 788</b>	<b>106 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 448	19 251
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 448</b>	<b>19 251</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>63 448</b>	<b>19 251</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 236	125 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 844	35 346
Sum finansielle anleggsmidler		33 844	35 346
Sum anleggsmidler		33 844	35 346
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			30 202
Andre fordringer		274 039	246 477
Sum fordringer		274 039	276 679
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 716 039	2 453 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 716 039	2 453 409
Sum omløpsmidler		2 990 078	2 730 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 023 922</b>	<b>2 765 434</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 813 985	2 595 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 813 985</b>	<b>2 595 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 813 985</b>	<b>2 595 749</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		201 826	169 685
Annen kortsiktig gjeld		8 111	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>209 937</b>	<b>169 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>209 937</b>	<b>169 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 023 922</b>	<b>2 765 434</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444368

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 391 199  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 998 391 199  
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 215 956	2 120 450
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 215 956</b>	<b>2 120 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		92 133	88 998
Annen driftskostnad		1 969 035	1 925 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 168</b>	<b>2 014 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 788</b>	<b>106 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 448	19 251
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 448</b>	<b>19 251</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>63 448</b>	<b>19 251</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 236	125 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>



Organisasjonsnr: 998 391 199  
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 844	35 346
Sum finansielle anleggsmidler		33 844	35 346
Sum anleggsmidler		33 844	35 346
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			30 202
Andre fordringer		274 039	246 477
Sum fordringer		274 039	276 679
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 716 039	2 453 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 716 039	2 453 409
Sum omløpsmidler		2 990 078	2 730 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 023 922</b>	<b>2 765 434</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 813 985	2 595 749



Sum opptjent egenkapital	2 813 985	2 595 749
Sum egenkapital	2 813 985	2 595 749
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	201 826	169 685
Annen kortsiktig gjeld	8 111	
Sum kortsiktig gjeld	209 937	169 685
Sum gjeld	209 937	169 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 023 922	2 765 434



Organisasjonsnr: 998 391 199  
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie



## **Til seksjonseierne i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie**

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie avholdes  
torsdag 18. april 2024 kl. 18.00 – på Kongla (Søster Mathildesgt. 42)

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Godkjenning av møteinnkalling

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2023

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag har innkommet.

### 8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem (2år).
- B) Valg av styreleder (2år).

Lørenskog, 12. mars 2024  
Styret i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie

Lasse Hasselgreen

Gerd Halvorsen

Trond Arild Fagernes

Protokollen blir tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSBERETNING FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### Styret

Leder	Lasse Hasselgreen	Røykås Terrasse 5
Styremedlem	Gerd Halvorsen	Dr. Wendtsgate 10
Styremedlem	Trond Arild Fagernes	Dr. Wendtsgate 10
Varamedlem	Mathias Kleppe	Dr. Wendtsgate 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998391199, ligger i Vestparken i Lørenskog kommune og har adresse:

Doktor Wendts Gate 10  
Doktor Wendts Gate 12

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer:  
101 188

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO.



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med avtale nr. 5996371- fullverdi. Forsikringen dekker bygning, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skader skal meldes til styret.

## Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle seksjoner ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt – må dette meddeles styret.

## Kabel-TV, Telefoni og bredbånd

Telia er sameiets hovedleverandør av disse tjenestene. Telia's grunnpakke for TV og standard bredbåndstilknytning er i dag kostnadsinnberegnet og spesifisert i utsendte felleskostnader. Utøkning i programtilbud og økt hastighet på bredbånd utover standard leveranse bestilles separat hos Telia og belastes den enkelte seksjonseier direkte. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av deksler eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall skade anlegget.

## Fjernvarme

Til gulv og tappevann leveres av Akershus Energi. Kostnadene dekkes over spesifisert del av utsendte felleskostnader.

## Strøm

Til fellesarealer, oppganger, korridorer, andel garasje og felles tekniske installasjoner leveres pr. i dag fra Fortum.

## Ventilasjon

Sameiet har balansert ventilasjon gjennom sentralt anlegg plassert i teknisk rom – garasje. Anlegget har regelmessig tilsyn på ukentlig basis fra vaktmester. Rengjøring av anlegget og skifte av filtre foregår ved behov.

## Vedlikehold utvendig og innvendig

Foregår etter oppsatt vaktmesterplan. Vaktmestertjenesten dekker alle fellesarealer innenfor sameiets eiendom. Utover normalt vedlikehold blir det årlig høytrykkspylt i nordlig retning samt behandlet med middel mot groe og mose. Sjøppelkasser blir også gjenstand for rengjøring. Benker og platting blir høytrykkspylt og oljet.



## **Vedlikeholdsplan**

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet for de kommende 12 år der kapitalbehovet vil være ca. kr. 3.000.000,- etter 2016 prisindeks.

Planen inneholder kjente faktorer og tar ikke høyde for uforutsette hendelser.

## **Arbeider gjennomført i 2023.**

Batterier i nødlis skiftes fortløpende. Ukentlig kontroll.

Dørautomatikk på begge heiser skiftet.

Ladekort for evakueringsdrift på begge heiser skiftet.

Batterier begge heiser skiftet.

Service fjernvarmeanlegg utført.

Service ventilasjonsanlegg med skifte av filtre utført.

## **Skader**

Sprukket vannrør i garasje. Utbedret av rørlegger.

## **Informasjon til beboerne**

Foregår via Vibbo.

Utleier er ansvarlig for at leietakere holdes oppdatert på informasjon som gjelder sameiet, vedtekter og husordensregler.

## **Dugnader.**

Det er ikke avholdt dugnader i sameiet 2023.

## **Styrets arbeid.**

Det har i perioden vært avholdt 2 fysiske styremøter.

Foruten styremøter foregår den daglige dialogen på telefon og e-post.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet.**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge å organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektriske anlegg.

Styrets medlemmer er valgt på 2 års engasjement.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

[www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 2.215.956,-  
Dette er kr. 1.044,- under budsjett..

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 2.061.168,-  
Dette er kr. 60.456,- under budsjett.

### Resultat

Årets driftsresultat er kr. 154.788,- I tillegg kommer finansinntekter på kr. 63.448,- Det totale resultatet på kr. 218.236,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.23 var kr. 2.780.141,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet: Kommentarer til budsjett for 2024.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Følger indeksert beregning med økning på 3% fra 2023. Det er ikke beregnet noe større vedlikeholdsarbeider.

### Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Kommunen har for driftsåret økt avgiftene med:

Vannavgift:	48,24%
Avløpsavgift:	4,05%
Renovasjonsavgift:	28,52%
Fastledd Renovasjon:	13,99%

**Energikostnader**

Energikostnadene har de 2 siste årene vært uvanlig høye til tross for en liten nedgang i 2023. Budsjettet for 2024 er beregnet på historiske data fra disse årene, samt at man forutsetter fremdeles høye energikostnader. Det har tidligere blitt besluttet at budsjettet for energikostnader i forhold til reelle tal skal balansere.

**Forsikring**

Forsikringspremien i Storebrand for 2024 har økt med ca. 13% til kr. 78.351,-. Premieendringen er en følge av generell økning av kostnader. I tillegg har vi forsikring i Norsk Hussopp på ca. kr. 4.257,- . Denne dekker skadedyr , sopp råte etc.

**Kostnader 2024**

Budsjettet er basert på 5% økning i felleskostnader, ingen økning i energikostnader, 20% for vann og avløp, 5% for renovasjon og 3% for øvrige poster.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Dr. Wendts gate 10-12 sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dr. Wendts gate 10-12 sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MF0MG-6573F-VDRV-PDILQ-VJLN-9KAL



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>®</sup> 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."

### Hans Petter Urkedal

#### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-21 20:36:51 UTC



Penneo Dokumentidentifikator: MF0MG-65T3F-VDRV-PDLO-VJLN-0KCAL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 391 199, KUNDENR. 7173**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 218 512	1 990 448	2 217 000	2 291 500
Andre inntekter	3	-2 556	130 002	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 215 956</b>	<b>2 120 450</b>	<b>2 217 000</b>	<b>2 291 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 385	-10 998	-11 426	-11 800
Styrehonorar	5	-80 748	-78 000	-80 748	-83 170
Revisjonshonorar	6	-13 496	-11 007	-7 250	-7 500
Forretningsførerhonorar		-70 858	-68 123	-72 200	-74 440
Konsulenthonorar		0	-513	0	0
Drift og vedlikehold	7	-256 087	-161 687	-140 800	-136 700
Forsikringer		-78 447	-69 256	-69 000	-74 500
Kommunale avgifter	8	-521 505	-497 348	-614 000	-671 965
Garasjer		-6 153	0	0	0
Kostnader sameie	12	-69 250	-65 410	-78 000	-80 500
Energi/fyring	9	-495 815	-636 367	-637 000	-637 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 552	-155 316	-191 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-268 872	-260 165	-220 200	-219 860
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 061 168</b>	<b>-2 014 190</b>	<b>-2 121 624</b>	<b>-2 192 435</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>154 788</b>	<b>106 260</b>	<b>95 376</b>	<b>99 065</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	63 448	19 251	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>63 448</b>	<b>19 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>218 236</b>	<b>125 512</b>	<b>95 376</b>	<b>99 065</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		218 236	125 512		



**DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 391 199, KUNDENR. 7173**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	33 844	35 346
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 844</b>	<b>35 346</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 722	352
Kundefordringer		0	30 202
Forskuddsbetalte kostnader		270 317	246 125
Driftskonto OBOS-banken		420 781	218 572
Sparekonto OBOS-banken		2 295 257	2 234 837
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 990 078</b>	<b>2 730 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 023 922</b>	<b>2 765 434</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 813 985	2 595 749
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 813 985</b>	<b>2 595 749</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 111	0
Leverandørgjeld		201 826	169 685
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>209 937</b>	<b>169 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 023 922</b>	<b>2 765 434</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	66 292	32 461

Lørenskog, 19.02.2024  
Styret i Dr.Wendts Gate 10-12 Sameie

Lasse Hasselgreen

Trond Arild Fagernes

Gerd Halvorsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 490 016
Brensel	536 028
Kabel-TV	192 468
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 218 512</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Energiregnskap, kreditnota for perioden 2022	-3 408
Viderefakturerte fakturaer	852
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>-2 556</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 385
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 385</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 748.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 496.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 802
Drift/vedlikehold VVS	-24 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 963
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-256 087</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-326 871
Renovasjonsavgift	-194 634
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-521 505</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 886
Fjernvarme	-418 929
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-495 815</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-208 921
Renhold ved firmaer	-55 010
Andre fremmede tjenester	-653
Trykksaker	-1 264
Bank- og kortgebyr	-3 024
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-268 872</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
Andre renteinntekter	65
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>63 448</b>



**NOTE: 12**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8,19% av Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 og utgjør kr 66 292. Selskapets andel i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## VEDTEKTER for Dr. Wendts gate 10-12 Sameie

### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 101 bnr 188 i Lørenskog kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 43 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 101, bnr 10. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten (gnr 101. bnr. 10).

### § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

### § 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.



Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Den etablerte infrastrukturen i sameiet skal benyttes ved rehabilitering/oppussing og skal IKKE avvikes.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og eventuell velforening.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ytterkledning i tre som er tilgjengelig for beising/maling skal utføres av seksjonseieren. Sameiet holder beis og nødvendig utstyr for påføring.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.



## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## § 10. UTLEIE

Kortidsutleie kan kun skje i til sammen 60 dager pr. år.

Ved utleie skal eier sammen med leier og 1 representant fra styret være tilstede ved tidspunkt for innflytting. Dette for å sikre data fra utleier og leier, samt gjennomgang av vedtekter og husordensregler. Utleier plikter å informere styre om: Leietagers navn, tlf.nr, e-post adresse, antall beboere i enheten, eventuelle husdyr, samt navn på øvrige beboere foruten leietager. Mislighold av informasjonsplikten kan medføre nekt av videre utleie.

## § 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Videre skal det være 1-2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt.

Varamedlemmenes tjenestetid er 2 år.

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.

Representanter til eventuelle velforeninger o.l. velges blant styrets medlemmer (inklusive varamedlemmer).

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### **§ 13.FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

### **§ 14.MINDRETALLSVERN**

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

### **§ 15.ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### **§ 16.GENERELLE PLIKTER**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Beboere plikter å melde til styret smittsomme sykdommer som oppstår, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å minske spredning til øvrige beboere.

ooOoo



## HUSORDENSREGLER FOR DOKTOR WENDTSGATE 10-12 SAMEIE

### Innhold

- § 1. FORMÅL
- § 2. GENERELT
- § 3. RO OG ORDEN
- § 4. FELLESAREALER
- § 5. SKILTING/NØKLER
- § 6. SØPPEL
- § 7. BALKONGER
- § 8. DYREHOLD
- § 9. UMLEIE OG EIERSKIFTE
- § 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

### § 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

### § 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

### § 3. RO OG ORDEN

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 og 07. Dette gjelder også næringslokale. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20 og 08 på hverdager og kl. 20 og 10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds godkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20 og 07 og heller ikke i helger og på helligdager.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården og garasjen. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.



#### § 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Nødvendige hjelpemidler for handicappede/eldre kan unntaksvis plasseres i fellesarealene, men kun etter styrets godkjenning og på anvist plass. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flagg-stenger, utelamper og liknende, må forhånds godkjennes av styret.

Dører til garasjer, kjeller og fellesrom skal alltid være låst der det er mulig.

Ved benyttelse av fellesarealer ute skal alle ta hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Skader påført utearealer så som gjennomgang via hekk o.l. blir belastet seksjonseier ved utbedring.

Misbruk av nød knapper tilkoblet døralarm fra garasjen vil utløse gebyr på kr. 1000,-. Ved gjentakelse dobles beløpet for hver gang.

Mindreårige må ikke benytte heis uten at en voksen er med.

#### § 5. SKILTING/NØKLER

Navn på dørklokketavle besørgeres av styret. Skilt på postkasse og ved leilighetsdør bestilles og bekostes av den enkelte beboer. Det er **IKKE** tillat å borre i leilighetsdør, da dette svekker dørens brannfasthet. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhånds godkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

#### § 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Organisk materiale/matavfall skal i grønne poser, lukkes godt og deponeres i kassene merket matavfall. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere(plast og isopor er IKKE papiravfall).

#### § 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen/platting som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill.



## **§ 8. DYREHOLD**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

All lufting av hunder skal skje utenfor fellesarealene.

## **§ 9. UMLEIE OG EIERSKIFTE**

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hennes/hans husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Utleier skal til enhver tid holde styret i sameiet oppdatert med Navn, Tlf og E-mail til beboere i utleid leilighet. Ved brudd på ordensregler og informasjonsplikt fra utleier kan styret nekte videre utleie.

Ved utleie skal eier og en representant fra styret være tilstede når nøkler overleveres ny leietager. Gjennomgang av husordensregler, vedtekter, heis, ventilasjon, varme, avfallshåndtering, samt påvisning av bod, søppelrom, garasjeplass etc. skal skje i denne sammenheng. Brudd på forannevnte vil medføre nektelse av utleie.

## **§ 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**

Henvendelser til styret som gjelder husorden, skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via E-post eller pr. brev når dette er mest hensiktsmessig.



## Seksjonseiers ansvar/egenkontroll av bo enhet.

### Elektrisk:

Sikringsskapet skal være lett tilgjengelig og kurser/brytere være merket samt lett å lokalisere.

Elektriske ledningsopplegg skal etterses ved jevne mellomrom.

Slitte/løse brytere og stikkontakter skal etterstrammes eller skiftes ved behov.

Lofilter i tørketrommel bør rengjøres ofte, helst etter hver gang den brukes.

Skjøteledninger bør i størst mulig grad unngås.

Komfyrvakt bør være installert.

**Tips.** Slå Tv, kaffemaskiner og andre forbruksapparater helt av når det ikke er i bruk eller trekk ut ledningen. Sjekk kontakter, brytere, sikringsskap og annet for varmgang. Skift gjerne ut lyspærer til LED.

### VVS:

Gulvsluk skal renses min. 1 gang pr. år eller i forhold til brukshyppighet.

### **Skader som måtte oppstå grunnet tette sluk er eiers ansvar også på tilstøtende bo enheter.**

Vannlåser i forbindelse med vasker bør renses min 1 gang pr. år, eller hyppigere etter behov.

Vannførende maskiner installert i rom uten sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengingsventiler.

Tilførselsslanger og avløpsslanger til vannførende apparater eldre enn 10 år skal skiftes.

Vannfordelingskap skal være lett tilgjengelig. Sørg for at alle i husstanden er kjent med lokaliseringen av hoved stoppekran.

Skift pakninger i dryppende armaturer.

Utluft fra bo enheten skjer via ventilator over komfyr og fra bad. Filter i ventilator bør rengjøres med jevne mellomrom. Ettersyn/rengjøring av avtrekksluke på bad bør utføres regelmessig.

Batterier i termostater for regulering av gulvvarme bør skiftes min. hvert 2 år.

Renhold av røykvarsler bør skje regelmessig og min 1 gang pr. år.

**Tips.** Steng alltid tilførselskran til vannførende maskiner når de ikke er i bruk. Ikke la vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller sover. Ved reise, steng hoved stoppekran. Kontroller med jevne mellomrom bak vannførende maskiner og ved vanninntak at det ikke drypper.



## UTLEIERE.

Ved utleie av leiligheten skal etterfølgende data rapporteres til styret i sameiet:

NAVN på leietager.

ANTALL beboere som skal bo i leiligheten (krav fra nødetatene).

E-MAIL adresse til leietager.

TELEFON til leietager.

HUSDYR holdt av beboerne i leiligheten.

Ved utleie skal også etterfølgende punkter gjennomføres med leietager(e).

Påvising av søppelrom, garasjeplass og kjellerbod.

Gjennomgang av **VEDTEKTER** og **HUSORDENSREGLER**.

## SØPPEL:

Det er viktig at rutinene for søppelhåndtering følges. Sameier med utleieleiligheter opplever ofte at søppel og skrot blir hensatt ureglementert og på andre plasser enn der de hører hjemme. Dette påfører sameiet unødige kostnader i forbindelse med fjerning av dette. En forverring av tilstanden vil medføre at utleieleiligheter vil bli belastet med ekstra gebyrer eventuelt økt felleskostnad.

*Rutiner for søppelhåndtering er som følger:*

I kasser for **PAPP/PAPIR** skal det kun kastes dette. Plast, Isopor og annet brennbart materiale skal i kassene for restavfall.

**Organisk materiale/matavfall** skal i grønne poser, lukkes godt og deponeres i kassene for matavfall.

Øvrig restavfall pakkes godt i poser før deponering.

Treverk, metall, glass og lignende må den enkelte beboer selv sørge for levert på fylling eller annet mottak for slikt.

Lyset i søppelrom og kjeller skal slukkes når en forlater området. Løkkene på søppelkassene skal være lukket.

Utleiere er ansvarlig for at ovennevnte gjennomføres. Ved utleie der leietager IKKE følger ovennevnte vil styret kunne nekte videre utleie av leiligheten.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.