



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918408029

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 906 772	6 958 360
Sum inntekter		6 906 772	6 958 360
Kostnader			
Lønnskostnad		450 413	522 354
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 876	32 014
Annen driftskostnad		5 194 583	6 247 544
Sum kostnader		5 654 871	6 801 911
Driftsresultat		1 251 901	156 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 345	44 065
Sum finansinntekter		108 345	44 065
Annen finanskostnad		4 296	107
Sum finanskostnader		4 296	107
Netto finans		104 050	43 958
Resultat før skattekostnad		1 355 951	200 406
Årsresultat		1 355 951	200 406
Totalresultat		1 355 951	200 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 355 951	200 406
Sum overføringer og disponeringer		1 355 951	200 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		389 416	317 799
Sum varige driftsmidler		389 416	317 799
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		389 416	317 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 290	27 289
Andre fordringer		1 119 288	858 572
Sum fordringer		1 150 579	885 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 164 551	3 083 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 164 551	3 083 811
Sum omløpsmidler		5 315 130	3 969 672
SUM EIENDELER		5 704 546	4 287 471

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 722 007	3 366 056
Sum opptjent egenkapital		4 722 007	3 366 056
Sum egenkapital		4 722 007	3 366 056
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		436 335	645 386
Skyldige offentlige avgifter		201 323	225 236
Annen kortsiktig gjeld		344 881	50 792
Sum kortsiktig gjeld		982 539	921 415
Sum gjeld		982 539	921 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 704 546	4 287 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517916

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 906 772	6 958 360
Sum inntekter		6 906 772	6 958 360
Kostnader			
Lønnskostnad		450 413	522 354
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 876	32 014
Annen driftskostnad		5 194 583	6 247 544
Sum kostnader		5 654 871	6 801 911
Driftsresultat		1 251 901	156 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 345	44 065
Sum finansinntekter		108 345	44 065
Annen finanskostnad		4 296	107
Sum finanskostnader		4 296	107
Netto finans		104 050	43 958
Resultat før skattekostnad		1 355 951	200 406
Årsresultat		1 355 951	200 406
Totalresultat		1 355 951	200 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 355 951	200 406
Sum overføringer og disponeringer		1 355 951	200 406



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		389 416	317 799
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		389 416	317 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 290	27 289
Andre fordringer		1 119 288	858 572
Sum fordringer		1 150 579	885 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 164 551	3 083 811
Sum omløpsmidler		5 315 130	3 969 672
SUM EIENDELER		5 704 546	4 287 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 722 007	3 366 056
Sum opptjent egenkapital	4 722 007	3 366 056
Sum egenkapital	4 722 007	3 366 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	436 335	645 386
Skyldige offentlige avgifter	201 323	225 236
Annen kortsiktig gjeld	344 881	50 792
Sum kortsiktig gjeld	982 539	921 415
Sum gjeld	982 539	921 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 704 546	4 287 471



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7466

NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE



Velkommen til årsmøte i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Klubbhuset på Lørenbanen (Spireaveien 3).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - endring av Husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble styremedlem Kristin Oftedal foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra 2024 og satt til kr 393.000 for kalenderåret 2025 med utbetaling i desember 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 393.000 for kalenderåret 2025 og utbetales i desember 2025.



Sak 7

Innkommne forslag - endring av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd i Husordensreglene har behov for noe justering da det blant annet har vært lovendringer, som gjør at lovhenvvisninger er feil. Videre er det enkelte steder inkonsistent terminologi, samt at enkelte forhold beskrevet ikke stemmer overens med dagens praksis i sameiet eller hos forretningsfører.

Styrets innstilling

I vedlagte Husordensregler fremgår foreslåtte endringer i teksten ved at gammel tekst er overstrøket og ny tekst er understreket. Med unntak av følgende to forslag er det i det alt vesentligste ingen realitetsendring av Husordensreglene.

1. Det foreslås innført regler for postkassemerking, se punkt 8.14 i vedlagte Husordensregler.
2. Det praktiseres samme regler som i Nord garasjesameie vedrørende utleie av garasje plass, men ordlyden i Husordensreglene er ikke dekkende for dagens praksis. Det foreslås derfor å ta inn tekst som er i overensstemmelse med ordlyden i vedtektene for Nybyen Nord garasjesameie, se punkt 7 i vedlagte Husordensregler.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.

Vedlegg

3. Husordensregler Nybyen Økern Sør.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg etter at varsel om årsmøtet ble formidlet på Vibbo 25. mars 2025. Både Torbjørn og Kristin har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Oftedal
Kristin har vært styremedlem siden 2019 og har ansvar for diverse praktiske oppgaver.
- Torbjørn Eriksen
Torbjørn har vært styremedlem siden våren 2017. Han har god kjennskap til sameiets bygningsmasse, og har solid kompetanse til å løse tekniske og praktiske problemer, herunder blant annet problemer relatert til heis. Torbjørn har også ansvar for avregning el-ladere.





ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Gunvor Sønsthagen	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Torbjørn Eriksen	Mørtelverksbakken 15
Styremedlem	Kristin Oftedal	Mørtelverksbakken 13
Styremedlem	Elvir Hasic	Mørtelverksbakken 3

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie

Sameiet består av 219 seksjoner.

Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har vesentlige oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Arbeidsformen gir store kostnadsbesparelser for sameiet. Oppgaver/arbeid er fordelt mellom styremedlemmene etter kompetanse og kapasitet. Styreleder holder jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Camilla Brøndbo.

Styret avholder styremøter etter behov når formelle beslutninger skal tas. I tillegg har styret løpende uformell dialog rundt driften av sameiet.

Styret jobber aktivt for å være tilgjengelig og å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere. Vi besvarer et omfattende antall e-poster/Vibbo-meldinger årlig og bestreber



kort responstid. Det legges videre ut generell informasjon for beboere på Vibbo. Samtlige beboere oppfordres til å laste ned appen Vibbo og skru på e-post-varsling slik at man kan holde seg oppdatert om det som skjer i sameiet.

Sameiet hadde to store vannlekkasjer i 2024, der særlig den ene medførte ekstraordinære ressurser fra styret. I juni hadde vi et brudd på avløpsrøret i bodområdet under nr 15 som berørte til sammen 40 boder. Det ble et omfattende logistikkarbeid relatert til tømning av boder, kondemnering av ødelagt innbo, midlertidig lagring og tømning av midlertidig lager. Vi var så heldige å få låne det tomme lokalet ved garasjen av de som eier dette. I desember hadde vi et brudd på muffe i sprinkleranlegget inne i en vegg til leilighet i nr 5. Heldigvis var bruddet i første etasje, slik at bare denne ene leiligheten, samt oppgang og bodområdet under ble berørt. Årsaken til bruddet skyldtes bruk av feil materialer og det søkes full regress mot entreprenør for denne skaden, slik at den ikke vil påvirke sameiets skadehistorikk hos forsikringsselskapet.

Det har siden etablering av sameiet vist seg å være produksjonsfeil med kaldskjøt på varmekablene i gulvet på enkelte baderomskabiner. Under reklamasjonsperioden har seksjonseier selv reklamert direkte til Selvaag Bolig og fått dette utbedret av dem. Vi har hatt ytterligere tilfeller av problemer med varmekabler også i perioden etter at reklamasjonsfristen på 5 år har utløpt. I 2024 har styret derfor arbeidet med å komme i dialog med Selvaag Bolig for å få utbedret denne feilen. I fjor høst ba vi i denne forbindelse seksjonseiere om å rapportere tilbake eventuelle problemer med varmekabler. Det viser seg heldigvis at kun et fåtall av de som rapporterte tilbake om feil, har problemer med kaldskjøten i varmekablene. De aller fleste viste seg å ha problemer knyttet til termostat som ikke dekkes av reklamasjon.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. Styret har følgelig tett dialog med og oppfølging av teknisk personell (ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger), samt vaktmester/gartner, som utover faste ukentlige oppgaver, utfører nødvendig sesongbetont arbeid.

Sameiet er nå i en fase der fokus er på god rutinemessig drift. Styret arbeider med en vedlikeholdsplan for fremtidig større nødvendig vedlikehold. Det er viktig å styre mot et økonomisk overskudd av driften, slik at sameiet opparbeider solide midler for fremtidig vedlikehold. Årsaken til dette er at lån i sameier ikke kan sikres med pant i eiendommen, noe som medfører at lån jevnt over har cirka 2 prosentpoeng høyere rente enn eksempelvis lån i borettslag, eller lån den enkelte seksjonseier selv har på egen bolig.

Tradisjonen tro hadde vi julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker, samt overraskelse til barna, første søndag i advent. Det var god oppslutning om arrangementet.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge husordensregler og styrets oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og ikke minst «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.



Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i mai 2024:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:

- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av vaktmester og renholdsfirma, herunder bytte av leverandør gjennom året
- Løpende tilsyn og vedlikehold av bygningsmasse
- Heisstans – igangsetting, midlertidige reparasjoner som medfører spart kostnad for utrykning fra leverandør og effektivisering av service hos leverandør når nødvendig
- Brann- og heisalarm – kontroll av utløste alarmer som medfører spart kostnad for utrykning fra Securitas
- Organisert vask i parkeringsanlegg parallelt med garasjesameiet i Nord
- Koding av portåpnere
- Oppfølging av brukerfeil med garasjeport
- Koding av nøkkelbrikker
- Henvendelser fra seksjonseiere
- Administrasjon av nøkkel til bom for innkjøring på tunet (Husordensreglene punkt 8.12 om betingelser for innkjøring)

Ute-/grøntanlegg:

- Oppfølging gartner
- Avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing

Økonomi/administrasjon:

- Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
- Oppfølging av sameiets kostnader og likviditet
- Utskifting av rutere iht fornyet avtale med Telenor
- Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning Techem
- Oppfølging av forsikringssaker
- Manuell avregning for cirka 50 el-ladere i parkeringsanlegg
- Overvåking og eventuell reforhandling av avtaler med tjenesteleverandører
- Ajourhold av Vibbo som informasjonskanal for seksjonseiere og leietakere
- Besvare e-poster og henvendelser på Vibbo
- Håndtering av naboklager

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

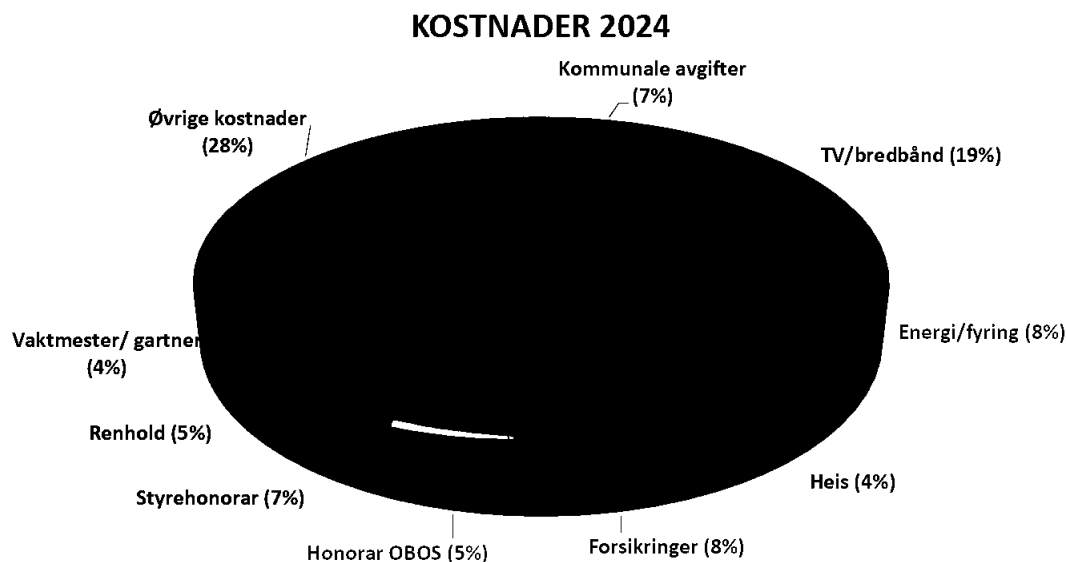
Kakediagrammene under viser fordeling av sameiets driftskostnader i 2024 og 2023. I henhold til resultatregnskapet har driftskostnadene tilsynelatende blitt redusert med 16,9% sammenlignet med 2023. Tallene er dog ikke sammenlignbare ettersom tallene for 2024 delvis er påvirket av overgangen til individuell måling av kaldtvann som medfører at vann- og avløpsavgiften balanseføres, samt at det i forbindelse med denne overgangen ble avdekket at Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune feilaktig hadde fakturert sameiet med 575k i for mye avgifter i perioden 2022-2024 som er korrigert i regnskapet for 2024. Hensyntatt denne endringen, er sameiets driftskostnader omtrent på samme nivå i 2024 som i 2023.

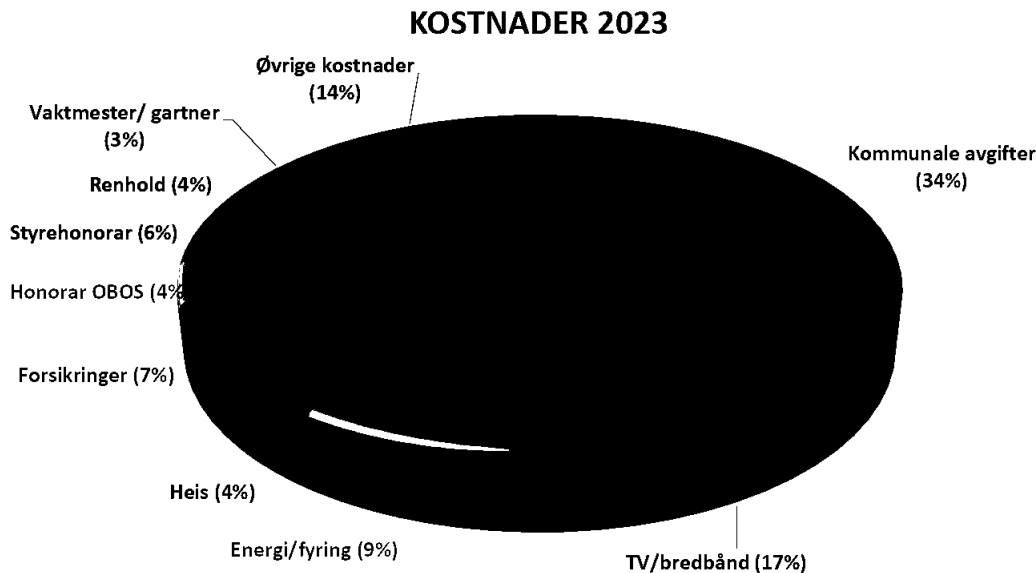
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4.332.591.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Som følge av at sameiet gikk over til individuell måling av kaldtvann fra 1. januar 2024, vil kun renovasjon budsjetteres i resultatregnskapet. Eiendomsskatten følger egne satser og inngår ikke i sameiets regnskap. Dette belastes direkte på seksjonene fra Oslo kommune.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024, men legger til en sikkerhetsmargin for noe usikkerhet mht fremtidige strømpriser.

Forsikring

Det forventes en fortsatt kraftig økning av forsikringspremie i årene fremover. Dette gjelder både for boligselskaper og markedet generelt. Det er lagt til grunn en økt forsikringspremie på 20% sammenlignet med 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Summen av ovennevnte danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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)

Pemneo Dokumentnøkkel: EHJXP-ESSE0-P43SS-WJME8-AIVFJ-BLPPQ



**NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 702 284	6 732 336	5 927 000	6 605 000
Andre inntekter	3	204 489	226 024	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 906 773	6 958 360	6 127 000	6 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 413	-123 354	56 000	56 000
Styrehonorar	5	-393 000	-399 000	393 000	393 000
Revisjonshonorar	6	-19 493	-22 492	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		-279 045	-265 000	280 000	290 000
Konsulenthonorar	7	-48 413	-33 247	50 000	25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 676 722	-1 004 925	1 350 000	1 435 000
Forsikringer		-477 313	-446 087	500 000	580 000
Kommunale avgifter	9	-423 890	-2 284 937	762 000	800 000
Energi/fyring		-471 872	-597 649	650 000	600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 095 666	-1 149 730	1 120 000	1 120 000
Andre driftskostnader	10	-702 169	-443 475	600 000	920 000
Avskrivninger	13	-9 876	-32 014	37 000	37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 654 871	-6 801 911	5 823 000	6 281 000
DRIFTSRESULTAT		1 251 901	156 448	304 000	524 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 345	44 065	0	0
Finanskostnader	12	-4 296	-107	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		104 050	43 958	0	0
ÅRSRESULTAT		1 355 951	200 406	304 000	524 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 355 951	200 406		



NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	389 416	317 799
SUM ANLEGGSMIDLER		389 416	317 799
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 290	27 289
Forskuddsbetalte kostnader		329 274	322 619
Andre kortsiktige fordringer	14	790 014	353 608
Energiavregning		0	182 346
Driftskonto OBOS-banken		882 691	1 877 213
Skattetrekkskonto OBOS-banken		145 910	168 210
Sparekonto OBOS-banken		3 135 950	1 038 388
SUM OMLØPSMIDLER		5 315 130	3 969 672
SUM EIENDELER		5 704 546	4 287 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 722 007	3 366 056
SUM EGENKAPITAL		4 722 007	3 366 056
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		195 752	45 350
Leverandørgjeld		436 335	645 386
Skyldige offentlige avgifter	15	201 323	225 236
Energiavregning	16	144 041	0
Annen kortsiktig gjeld	17	5 088	5 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		982 539	921 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 704 546	4 287 471
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen

Elvir Hasic

Kristin Oftedal

Torbjørn Eriksen

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 768 248
Tv bredbånd	1 122 324
Installasjon av kaldtvannsmålere	661 416
Garasje	108 800
Felleskostnader næring	41 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 702 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsøpling	5 500
Gartnerarbeid seksjon	500
Innbetaling El-bil lading	107 663
Nøkler	13 475
Utleie gjesteparkering	67 317
Utleie Skadesak	10 000
Opprydding kundereskontro	34
SUM ANDRE INNETEKTER	204 489

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

Arbeidsgiveravgift	-55 413
Andre personalkostnader	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 413

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for kalenderår 2024, og er på kr 393 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 493.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-813
Andre konsulentonorar	-47 600
SUM KONSULENTHONORAR	-48 413

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-126 615
Drift/vedlikehold VVS	-754 471
Drift/vedlikehold elektro	-6 568
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-417 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 101
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 194
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-48 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 566
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 676 722

Vedrørende drift/vedlikehold VVS utgjør kr 651.921 installasjon av kaldtvannsmålere som er innkrevet gjennom felleskostnader, se note 2.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	342 482
Renovasjonsavgift	-766 373
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-423 890

Det er innkrevet kr 348 797 for mye i vann- og avløpsavgift for perioden 2021-2023 som er korrigert i 2024

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

Container	-9 821
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 608
Vaktmestertjenester	-250 491
Vakthold	-2 085
Renhold ved firmaer	-274 915
Snørydding	-83 906
Andre fremmede tjenester	-45 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-3 458
Bank- og kortgebyr	-5 835
Velferdskostnader	-3 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-702 169

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	103 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 284
SUM FINANSINNTEKTER	108 345

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4 296
SUM FINANSKOSTNADER	-4 296

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gjesteparkering		
Tilgang 2019	296 525	296 525
Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2022	29 006	
Avskrevet tidligere	-7 735	
Avskrevet i år	-5 801	15 470
Kameraer / ITV		
Tilgang 2018	176 523	
Tilgang 2024	81 493	
Avskrevet tidligere	-176 520	
Avskrevet i år	-4 075	77 421
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		389 416
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 876

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	215 597
Vann- og avløpsavgift for perioden 2021-2024	574 417
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	790 014

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-145 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 413
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-201 323

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 892 214
SUM INNETEKTER	-3 892 214

KOSTNADER

Techem	153 472
Fjernvarme	2 026 135
Vann og avløp	1 568 566
SUM KOSTNADER	3 748 173

SUM ENERGIAVREGNING	-144 041
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Korrigerings Reskontro 2025	-5 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 088



HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017

Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 3826 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 3927.

Beboere plikter å underrette styret omgående om eventuelle lekkasjer, skader, mangler o.l. i seksjonen, fellesarealer og utvendig bygg (inngangsparti, balkonger etc.) slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes skal enhver ny sameier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Sameier/utleier plikter å registrere leietaker i Vibbo.

Utleier/sameier har plikt til å sørge for oppdatering av postkasseskilt, se punkt 8.14 og ~~derkløkke-merking~~ (henvendelse til styret med nødvendig informasjon).

Sameier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger som vedlegg til leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er sameiers ansvar.



3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1. Det skal være alminnelig ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom klokken 24.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Volumet på radio, TV eller musikkannlegg skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. ~~Verten for arrangementet plikter å fjerne avfall som fakler, sigarettstumper, tomemballasje o.l. i fellesareal senest dagen etter arrangementet.~~

3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

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

3.4. Luftavtrekkene i seksjonen må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok. Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilator med motor. Lufting gjøres via vinduer eller balkongdører. Det er ikke tillatt med utlufting via utgangsdør ut i oppgangen.

3.5. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Dette gjelder også for sameiets utendørs fellesområder. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3.6. Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

3.7. Fasaden med balkonger/terrasser og uteplasser er sameiets ansikt utad og skal fremstå ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.

Bruk av balkongen/terrassen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler (herunder spesielt elektriske installasjoner som fryser, kjøleskap etc) er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/styret for eiers regning.



Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

3.8. Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Dette medfører at feil i én leilighet utløser brannalarm i samtlige leiligheter i bygget. Det fremgår av brannvarslingspanelet i garasje og ved døren til hovedinngang for alle oppgangsgangrom i 1. etasje i hvilken leilighet alarmen er utløst. Sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er strengt forbudt å fjerne/tildekke eller på annen måte sette røykvarslere (brannmeldere) som er koblet til det sentrale brannvarslingsanlegget ut av funksjon. Ved slik sabotasje eller utløsning av annen falsk alarm som medfører sentral brannvarsling med påfølgende utrykning fra sikkerhetsselskap/heismontør etc. dekkes kostnadene ved dette av sameier for respektive seksjon. Sameier av den seksjon som utløser falsk brannalarm plikter selv umiddelbart å skru av brannalarm (panel ved døren til hovedinngang for leilighetens oppgangsgangrom i 1. etasje).

3.9 Arbeider i rom som inkluderer røropplegg (bad og kjøkken), skal kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

3.10 Alt innvendig vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

3.11 Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri og fakler på sameiets område.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, utenfor egen inngangsdør og rundt avfallsbeholderne er forbudt.

Avfallsbeholderne er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir (merket på innkast).

Sameiet har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling. Restavfall legges i ordinære plastposer (poser med fargestrykk kan vrenses og benyttes som «hvite poser»), plastavfall legges i lilla poser og matavfall legges i grønne



poser. ~~Lilla~~ Blå og grønne plastposer fås gratis i dagligvareforretningene. Posene skal sammenknytted med dobbel knute før de legges i avfallsbeholder.

~~Plastkanner med f.ex. rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Nærmeste returpunkt for flasker og metallavfall er mørkegrønn container ved Refstad Barnehage (som ligger på enden av Løren 7'er fotballbane).~~

Glass- og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi etc. på eiendommens fellesområder.

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp markise uten forhåndsgodkjenning fra styret. Det skal være ensartede fargekoder i hele sameiet.

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

Parkering skal kun skje på tildelt nummerert parkeringsplass. Ureglementert parkering på andres parkeringsplass kan medføre kontrollsanksjon ~~bøtelegging med kr. 750~~ og/eller borttauing for eiers regning og risiko. Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre sameksjønseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Motorsykler som parkeres i garasjeanlegget skal være registrert i det elektroniske registeret for kjøretøyer. Bare motorsykler der eier er sameksjønseier bosatt i sameiet eller leietaker registrert i Vibboleietakerregisteret er tillatt parkert i garasjeanlegget uten illeggelse av kontrollsanksjongsgebyr.

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Det kan bare leies ut garasje plass til beboer i Nybyen Økern Sør sameie eller Nybyen Økern Nord sameie. Vis forsiktighet ved utleie av garasje plass til personer som ikke bor i sameiet. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier da har fri adgang til fellesarealer.

Installasjon av stikk for strømtilførsel el-bil er kun tillatt etter søknad godkjent av styret.

8. FELLESAREALER

8.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier/leietaker som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av sameier.

8.3. Ingen private gjenstander (barnevogner, sykler, sportsutstyr, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av



gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Vaktmester fjerner ovennevnte gjenstander.

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

8.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir på gulvet ved postkassene eller i inngangspartiet, men bruke avfallsbeholder for papir/papp.

8.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Ved røyking i leilighet må det påses tilstrekkelig lufting slik at røyklukt ikke er til sjenanse i oppgangen. Det skal vises særskilt hensyn til naboer ved røyking på balkong/terrasse.

8.6. Oppganger, heis og garasjelegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

8.8. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

8.9. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Ballspill og støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet. Sykling samt annen bruk av "rullende fremkomstmidler" skal foregå i sakte gangfart. For å unngå unødvendig og sjenerende støy skal det mellom klokken 20:00 til klokken 07:00 være ro i sameiets fellesområder.

8.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

8.11. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangsparti eller utenfor innkjørsel til garasje.

8.12. Utrykningskjøretøy og kjøretøy for nødvendig vedlikehold av utomhus fellesområder gis tillatelse til innkjøring på sameiets fellesområder. Ved flytting gis det tillatelse til innkjøring på gårdstun for kjøretøy som er for høyt for innkjøring i garasje. Det gis ikke tillatelse til innkjøring på gårdstunet for øvrig til-/bortkjøring av innbo. Sjåfør må være tilstede ved kjøretøyet til enhver tid da kjøretøyet enten står på eller sperrer for adkomst til oppstillingsplass for brannbil. Tillatelse gis for et tidsrom på maksimum tre timer. Styret må kontaktes minst tre virkedager før ønsket dag for innkjøring og vil besørge utlevering av nøkkel



til bom. Nøkkel skal leveres tilbake samme dag som utlevering. Det er ikke tillatt å kjøre på den smale hellelagte passasjen foran blokk C (Mørtelverksbakken 1 – 11). På søn- og helligdager gis det ikke tillatelse til innkjøring på gårdstun.

8.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri og fakler på sameiets område.

8.14 Sameierne plikter å sørge for ensartet skilt på postkassen med oppdatert informasjon. Klistremerke «Nei takk til reklame» skal plasseres opp mot venstre hjørne av postkassen. Postkasseskilt skal bestilles gjennom foldal.no/skilt-til-systempostkasser-94x58mm eller skiltbutikken.posten.no. Stort postkasseskilt (9,4 x 5,8 cm) i hvitt med svart skrift og store bokstaver. Seksjonsnummer skal inkluderes på linje 5 på skiltet med «Snr.» + riktig seksjonsnummer (1 til 217). Postkasseskilt skal plasseres i innfelt område på postkassen. Ved tilflytting gis det 14 dagers frist for å sette opp postkasseskilt.

9. DUGNAD

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. De seksjoner som stiller med minst én person per dugnad vil bli innrømmet en husleiereduksjon per gang på kr 1.0500.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør primært rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret for videre håndtering.

10.2. Ved brudd på punkt 4 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til samskjønseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.

10.3. Ved brudd på øvrige husordensregler innrapportert til styret vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevet et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 7466 Selskapsnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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