



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 887 532  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET INDUSTRIGATEN 67  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		300 000	731 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>300 000</b>	<b>731 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		322 571	794 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>325 994</b>	<b>798 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 994</b>	<b>-67 421</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		222	220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>222</b>	<b>220</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>222</b>	<b>220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 772	-67 201
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			134
Andre fordringer		50 058	15 949
Sum fordringer		50 058	16 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 620	86 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 620	86 491
Sum omløpsmidler		125 678	102 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 678</b>	<b>102 574</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<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		70 934	96 706
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 934</b>	<b>96 706</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 934</b>	<b>96 706</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		50 510	3 340
Annen kortsiktig gjeld		4 234	2 528
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 744</b>	<b>5 868</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 744</b>	<b>5 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 678</b>	<b>102 574</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Industrigaten 67**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 19.04 2018 kl. 18:00 hos Hille Strandskogen Arkitekter.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom 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 Sameiet Industrigaten 67 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 seksjonseiers 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 årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 67  
avholdes torsdag 19.04.2018 kl. 18:00 hos Hille Strandskogen Arkitekter.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Ved utskifting av vinduer og/eller balkongdører skal bygårdens opprinnelige fasade med hvite firefelts vinduer opprettholdes. Det betyr at falske sprosser ikke skal oppføres.
- B) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger
- C) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Ved oppføring av markise og/eller balkongtrekk skal et helhetlig og likt uttrykk sikres. Ved oppføring skal det innhentes godkjennelse fra styret.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av ett styremedlemmer for ett år
- C) Valg av ett varamedlemmer for ett år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 03.04.2018  
Styret i Sameiet Industrigaten 67

Vegard Munthe Ommedal /s/

Stine Ødegaard /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vegard Munthe Ommedal	Industrigata 67
Styremedlem	Stine Ødegaard	Industrigata 67
Varamedlem	Henrik Hille	Solveien 56

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Industrigaten 67

Sameiet består av 10 seksjoner.

Sameiet Industrigaten 67 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889887532, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Industrigaten 67

Gårds- og bruksnummer :  
214 143

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Industrigaten 67 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ingen revisor.



## Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden avholdt fire styremøter.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk

1. Byttet port til bakgården i samarbeid med Industrigata 69 og Industrigata 71 (Fagerborg Studenthus)
2. Forsikringsavtalen som var gjeldende ved overtakelse av styrevervet utløp da forsikringselskapet, OBOS Forsikring, ble avvirket. Ny avtale ble etter flere sonderinger inngått med If Forsikring. Den nye avtalen er betraktelig dyrere. Det er styrets oppfatning at det er mulig å redusere forsikringspremien ved å gjennomføre ulike sikringstiltak. Grunnet øvrig styrearbeid har dette ikke blitt prioritert i inneværende periode, men det oppfordres til at det nyvalgte styret ser på dette.
3. Styret har inngått ny avtale med forretningsfører som reduserte sameiets kostnader betydelig. Endringen innebærer mindre bistand fra forretningsfører og noe mer styrearbeid, men avtalen som er mer tilpasset et sameie av vår størrelse.
4. Felleskostnadene ble med virkning fra 1.1.2018 økt med 25%. Dette skyldtes økte kostnader, samt det faktum at husleien ikke har vært justert på flere år.
5. Styret har utredet fargevalg og fasadeuttrykk, herunder vindustyper og farger. Arbeidet har medført forslag til tilføyelser i husordensreglene.
6. Styret har administrert utskiftning av vinduer og balkongutbygging for de seksjoner som har ønsket å ta del i dette.
7. I forbindelse med salg av deler av kjellerarealet, har underetasjen blitt ombygget slik at alle seksjoner har en bod i den del av kjelleren som fremdeles tilhører sameiet. Dette har medført en omfordeling av bodene som styret har administrert.
8. Det har blitt avholdt dugnad der det ble leid konteiner, ryddet i fellesarealer, samt rengjort i bakgård.
9. For øvrig har styret arbeidet med løpende saker for bygården gjennom året.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 300 000. Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 325 994.

Dette er kr 50 123 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av port til bakgård og endring i forsikringsavtale.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -25 994 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 70 934.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe høyere energikostnader enn i 2017, grunnet en kald vinter.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 38 745. Premieendringen er en helårseffekt av økningen i 2017 relatert til skifte av forsikringsselskap.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	300 000	300 000	300 000	375 000
Andre inntekter		0	431 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>300 000</b>	<b>731 000</b>	<b>300 000</b>	<b>375 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-423	-423	-423	-423
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-76 410	-74 380	-75 500	-41 500
Konsulenthonorar	5	-900	-3 967	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-28 344	-543 540	-20 000	-35 000
Forsikringer		-67 255	-28 267	-29 700	-106 000
Kommunale avgifter	7	-70 143	-70 143	-70 500	-75 000
Energi/fyring		-16 221	-14 209	-15 000	-24 000
Kabel-/TV-anlegg		-15 879	-22 566	-23 500	-16 200
Andre driftskostnader	8	-47 417	-37 926	-35 500	-44 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-325 994</b>	<b>-798 421</b>	<b>-275 123</b>	<b>-347 123</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-25 994</b>	<b>-67 421</b>	<b>24 877</b>	<b>27 877</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	222	220	500	500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>222</b>	<b>220</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-25 772</b>	<b>-67 201</b>	<b>25 377</b>	<b>28 377</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		25 772			



**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	122
Kundefordringer		0	134
Kortsiktige fordringer	10	50 058	15 827
Driftskonto OBOS-banken		75 620	86 491
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>125 678</b>	<b>102 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 678</b>	<b>102 574</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		70 934	96 706
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>70 934</b>	<b>96 706</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 234	2 528
Leverandørgjeld		50 510	3 340
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 744</b>	<b>5 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 678</b>	<b>102 574</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2018,  
STYRET I SAMEIET INDUSTRIGATEN 67

Vegard Munthe Ommedal /s/

Stine Ødegaard /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

### 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	300 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>300 000</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-423
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-423</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 3 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-900</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 056
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-28 344</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 878
Feieavgift	-2 503
Renovasjonsavgift	-26 763
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-70 143</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 155
Lyspærer og sikringer	-1 498
Renhold ved firmaer	-29 891
Snørydding/gressklipping	-7 128
Trykksaker	-19
Porto	-566
Bank- og kortgebyr	-2 162
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 417</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	133
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>222</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	50 058
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>50 058</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.



## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Ved utskifting av vinduer og/eller balkongdører skal bygårdens opprinnelige fasade med hvite firefelts vinduer opprettholdes. Det betyr at falske sprosser ikke skal oppføres.
- B) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger
- C) Følgende ønskes tilføyd i husordensreglene §4: Ved oppføring av markise og/eller balkongtrekk skal et helhetlig og likt uttrykk sikres. Ved oppføring skal det innhentes godkjenning fra styret.



## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styret har e-postadresse: [industri67@styrerommet.net](mailto:industri67@styrerommet.net).

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Renhold

Sameiet har avtale med Bra Renhold as om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 11347. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2011	Oppussing hovedoppganger	
2014	Rehabilitering av skorstein.	
2016	Skifte av tak	Blikkenslagerservice AS
2017	Ny port til bakgård	
2017	Endring av bodareal	
2017	Nye vinduer i 3/10 seksjoner	Byggmester Julius AS



## SAMEIEVEDTEKER FOR SAMEIET INDUSTRIGATEN 67

Sist endret på ordinært sameiermøte 12.04.2011  
Sist endret på ordinært sameiermøte 10.03.2015

### 1.

#### Sameiet.

Eiendommen Industrigaten 67, gnr. 214, bnr. 143 i Oslo er i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring av 15. februar 1986 delt opp i 10 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

### 2.

#### Seksjonen.

Til enhver ideell andel av tomten og eiendomsandel i bebyggelsen hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller et forretningslokale.

Den ideelle andel av tomten og bebyggelsen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig eller et forretningslokale er benevnt seksjon.

Bolig eller forretningslokale er benevnt bruksenhet.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringene, samtykker i det.

### 3.

#### Disposisjon over seksjonen.

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og å bortleie bruksenheten. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn.

Boligseksjonen kan kun benyttes til bolig.

### 4.

#### Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett.

Seksjonseierne har hverken forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

### 5.

#### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den bolig eller det forretningslokale som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og susterne samt istandsettelse og oppsteking av vann og avløpsrør til og fra vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp,

Bruksenheten samt eiendommen forøvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Unnlater en seksjonseier å etterkomme sin vedlikeholds-/utbedringsplikt iflg. 1. og 2. ledd som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet la misligholdt vedlikehold eller utbedringer bli utført for vedkommendes regning.  
Se også paragraf 24 Bygningmessige arbeider.



## 6.

### Ettersyn m.v.

Den seksjonseierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

## 7.

### Ytre vedlikehold.

Sameiet sørger for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt seksjonseierens vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, heis, fyringsanlegg m.v..

## 8.

### Fellesutgifter.

Til dekning av fellesomkostninger betales et månedlig á konto beløp av sameierne etter fastsettelse i sameiermøte forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameierbrøken.

Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl. a. offentlige avgifter, gårdsbestyrerhonorar, vaktmesterlønn, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidig større vedlikeholdsutgifter.

## 9.

### Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

## 10.

### Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

## 11.

### Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## 12.

### Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet



## 13.

### Om sameiermøtet.

I sameiermøtet 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. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen, deriblant eventuell ansettelse av forretningsfører,
4. foreta valg.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 14.

### Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene forøvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. vedtak som nevnt i paragraf 12, fjerde ledd nr. 1 i Lov om eierseksjoner av 4.3.1983 nr. 7, nemlig salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen.  
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## 15.

### Ugildhet.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

## 16.

### Styret.

Styret velges av sameiermøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder og ett nestleder. Dessuten velges ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.



## 17.

### Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## 18.

### Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 19.

### Styrets kompetanse m.v..

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

## 20.

### Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

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

## 21.

### Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

## 22.

### Pantsikkerhet overfor sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser er nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterrett med inntil kr 25 000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panterrett som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 80 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Sameierne forplikter seg hvert 10. år, første gang pr. 1.7.1996 å medvirke til regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforhold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesning pr. 15.5.1986.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## 23.

### Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.



**24.**

**Bygningsmessige arbeider.**

Seksjonseier må innhente tillatelse fra sameiets styre før ombygging av seksjon eller omfattende endringer i seksjonen kan igangsettes, deriblant rivning av vegger. Før rivning av vegger må det legges ved en skriftlig vurdering fra en rådgivende ingeniør i byggeteknikk. Vurderingen må omfatte også ikkebærende vegger og se gården som helhet.

**25.**

**Søknad om tilkobling av ildsted til sameiets skorsteiner:**

Tilkobling til skorsteiner er den enkelte seksjonseiers ansvar. For å sikre at all tilkobling gjøres korrekt til et skorsteinsløp som er rehabilitert, skal det søkes styret om tillatelse før tilkobling.



## HUSORDENSREGLER for

### Sameiet Industrigt 67

Vedtatt på sameiermøtet 12.04.2011

#### 1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 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 § 27.

#### 2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking gjennom styret.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

#### 3. SØPPEL

Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Er alle containerne fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, også utenfor containere. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

#### 4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

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.

#### 5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.



## 6. BRUK AV LEILIGHETEN

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro både i seksjonen og fellesarealer og bakgård mellom klokken 23:00 og 08:00. Det er heller ikke tillatt å bruke vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, samt smelling med dører.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 6.3. 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. Se også pkt. 7.9.

## 7. FELLESAREALER

- 7.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoides skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 7.3. Ingen private gjenstander (sykler, 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. Styret fjerner ovennevnte gjenstander. Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom.
- 7.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.
- 7.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.
- 7.6. Oppganger og kjeller skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- 7.7. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- 7.8. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet.
- 7.9. 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.

## 8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 8.1. Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Ved gjentatt brudd på punkt 6.1 eller 6.2 vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr 1000,- fra eier av seksjonen.
- 8.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Ved gjentatte brudd av husordensreglene vil det bli innkrevd et gebyr på kr 500,- pr. måned inntil de påklagede forhold er rettet opp.