



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EGNERGÅRDEN SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Victoria Lien Lam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 610 717	1 492 768
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 610 717</b>	<b>1 492 768</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		978 979	999 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 029</b>	<b>1 056 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 688</b>	<b>436 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 743	17 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 743</b>	<b>17 346</b>
Annen finanskostnad		252 876	175 328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 876</b>	<b>175 328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 133</b>	<b>-157 982</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 555	278 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 759	46 966
Sum fordringer		37 759	46 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 542	270 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 542	270 644
Sum omløpsmidler		450 301	317 610
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>450 301</b>	<b>317 610</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 313 148	3 655 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 313 148</b>	<b>-3 655 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 313 148</b>	<b>-3 655 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 694 258	3 856 505
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 694 258</b>	<b>3 856 505</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 694 258</b>	<b>3 856 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 099	18 997
Leverandørgjeld		8 596	35 095
Annen kortsiktig gjeld		25 496	62 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 191</b>	<b>116 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 763 449</b>	<b>3 973 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>450 301</b>	<b>317 610</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499320

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 453 707  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Victoria Lien Lam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

**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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 610 717	1 492 768
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 610 717</b>	<b>1 492 768</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		978 979	999 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 029</b>	<b>1 056 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 688</b>	<b>436 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 743	17 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 743</b>	<b>17 346</b>
Annen finanskostnad		252 876	175 328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 876</b>	<b>175 328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 133</b>	<b>-157 982</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 555	278 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>342 555</b>	<b>278 530</b>



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

## 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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 759	46 966
Sum fordringer		37 759	46 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 542	270 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 542	270 644
Sum omløpsmidler		450 301	317 610
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>450 301</b>	<b>317 610</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>			
Udekket tap		3 313 148	3 655 704
Sum opptjent egenkapital		-3 313 148	-3 655 704



Sum egenkapital	-3 313 148	-3 655 704
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 694 258	3 856 505
Sum annen langsiktig gjeld	3 694 258	3 856 505
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 694 258</b>	<b>3 856 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 099	18 997
Leverandørgjeld	8 596	35 095
Annen kortsiktig gjeld	25 496	62 717
Sum kortsiktig gjeld	69 191	116 809
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 763 449</b>	<b>3 973 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>450 301</b>	<b>317 610</b>



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

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

S.nr. 2149

Sameiet Normannsgata 5



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Normannsgata 5

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:

6. juni 2024 kl. 18:00, Hos Obos i Kværnerdalen (Oslo K, Freserveien 1 - rom: Monteringshall) .

### 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. Salg av fellesareal 1
8. Vedlikeholdsprioriteringer
9. Konflikt mellom styreleder og beboer
10. Salg av fellesareal 2
11. Varmekabler i nedløp
12. Navnebytte
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Normannsgata 5



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Mats Granby fra Obos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg  
1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000, tilsvarende som de siste fire år.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kroner



Sak 7

## Salg av fellesareal 1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseier Øyvind Sauarlien (kjellerleilighet i bakgårdsbygget), har påbegynt en støttemur og et enkelt utekjøkken på arealet utenfor sin verandadør. Styret er glad for at det ryddes opp i "bakken", da tidligere tilstand var et problem. Samtidig begrenser murens utforming i noen grad adkomst til arealet for andre enn seksjonseieren. I praksis er dette areal som ikke brukes av andre, utover som "snarvei", eller til nøds uteplass når seksjonseier er bortreist. Begrensingen i adkomst vil derfor ikke være til stor ulempe for øvrige beboere.

Etter dialog mellom styre og seksjonseier, er det enighet om om at det beste vil være om dette arealet formelt blir overdratt til enheten, for en pris. Selv om dette er et areal som i praksis ikke benyttes av andre, vil endringene i utforming gjøre det mer privat, noe som vil begrense sameiets råderett over området over tid, da seksjonseier kan påberope seg bruksrett grunnet faktiske forhold, særlig ved eierbytte av seksjonen. Det vil også kunne gi en verdiøkning for seksjonen når det formelt overdras. Verdiøkningen vil imidlertid først og fremst komme som følge av det arbeidet som allerede er nedlagt av seksjonseier for å forbedre standard. Prising av dette arealet er dermed vanskelig. Ingen eiendomsmeglere styret har vært i kontakt med har villet gi en formell verddivurdering av arealet, men megler Torvan Shokri ved Eie Eiendomsmegling, anbefalte en pris på mellom 300 og 600 tusen kroner, basert på en kvadratmeterpris på mellom 16 og 32 tusen kroner for balkonger og terrasser i området. Dette er imidlertid en verdiøkning fra å ikke ha slik, til å få det. Ikke verdiøkningen fra å bare ha tilgang til et slikt areal, til å eie det selv.

Seksjonseier har sagt at det er uaktuelt å kjøpe arealet for en slik sum. Årsmøtet bes ta stilling til om mellom 100 og 200 tusen kan være en passende sum. Dette tilsvarer en kvadratmeterpris på mellom 5 og 10 tusen kroner. Styret har ikke behandlet denne prisen. Alternativet er at arealet forblir fellesareal.

### Forslag til vedtak

Nytt styre får fullmakt til å ferdigstille prosessen med å overdra nevnte fellesareal fra Sameiet til seksjonseier for minimum 100 000 tusen kroner [eventuelt en pris som blir forhandlet på årsmøte]

Sak 8

## Vedlikeholdsprioriteringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gården har flere store renoverings-/vedlikeholdsprosjekt som vil komme de neste årene. Som et sameie har vi begrensede muligheter for låneopptak, og dårlige rentebetingelser. Ved oppussing av fasaden fikk alle beboere mulighet til å betale sin andel av felles lån på egenhånd, via lån på egen bolig eller andre midler, uten å gå via fellesgjeld. Et lite mindretall valgte dette, på tross av at det var langt mer økonomisk for den enkelte. Det vurderes derfor som sannsynlig at mange ikke har mulighet til, eller av andre grunner ikke ønsker å skyte inn ny egenkapital til sameiet, og at eneste mulighet for å ha råd til kommende prosjekter er å enten ta opp ytterligere lån, eller spare opp egenkapital. På grunn av de høye kostandene forbundet med lån, og begrensningene på størrelse lån vi kan få, anbefaler styret en plan for opparbeiding av egenkapital til å møte vedlikeholdsbehovene.



Vedlagt er et forslag til en slik plan, fremmet av styreleder.

#### Forslag til vedtak

Styret anbefales å følge prioriteringsrekkefølgen i vedlagte dokument, og å gradvis øke fellesutgiftene med X% over forventet inflasjon de kommende årene, og x% nåværende år.

#### Vedlegg

2. Vedlikeholdsprioriteringer.pdf

#### Sak 9

### Konflikt mellom styreleder og beboer

#### Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

#### Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Styreleder og seksjonseier av seksjonen rett over, er i en pågående konflikt. Seksjonseier har sendt inn tre saker, med flere underpunkter, til årsmøtet. Seksjonseiers redegjørelse er vedlagt, det samme er styreleders.

Styreleder foreslår følgende endringer i vedtektene (gjeldende vedtekter vedlagt), som forslag til løsning på sak en og to fra seksjonseier. Sak tre (varmekabler) er egen sak. Dette er ment som forslag til en minnelig løsning, ikke som eneste fremgangsmåte. Andre forslag til løsninger på konflikten som måtte komme i møtet mottas med takk fra styreleder.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Konflikt mellom styreleder og beboer
- Mot Konflikt mellom styreleder og beboer

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Følgende setning tillegges i slutten av punkt 3-1 (4) av vedtektene: "Endringer av bærende konstruksjoner må godkjennes av årsmøte, hvor ansvarlig entreprenør redegjør for risiko for følgeskader og begrensninger for andre seksjoners muligheter for å gjøre endringer i sin seksjon. Godkjenning skjer ved 2/3 flertall."

2. Nytt punkt 7-5 (2) skal lyde: " Dersom et styremedlem, eller styreleder, er involvert i en konflikt med beboer, skal dette styremedlem ikke inngå i dialog med beboer på vegne av styret."

#### Vedlegg

3. 150524 Saker til generalforsamling 2024 i Normannsgata 5.pdf

4. Gjeldende vedtekter Normannsgt 5.pdf

5. Styreleders redegjørelse for konflikt med seksjonseier.pdf



Sak 10

## Salg av fellesareal 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som beskrevet i sak 9 har nåværende styreleder, flyttet sin inngangsdør omtrent en meter. Når ideen ble luftet, ble dette i utgangspunktet vurdert som uproblematisk av (tidligere) styre. Etter klager fra nabo, og sak 7 med lignende overdragelse av fellesareal, har styreleder imidlertid kommet til at det ryddigste er at dette behandles som en overdragelse av fellesareal. Dette innebærer at et sted rundt 1-1,5 m<sup>2</sup> av tidligere fellesareal kjøpes av seksjonen. I likhet med sak 7, er dette areal som tidligere for alle praktiske formål har vært forbeholdt seksjonen. Arealet har ingen bruksverdi for sameiet da arealet umulig kan benyttes av andre uten å blokkere seksjonens inngangsdør, og alle tilsluttede vegger er seksjonens egne. Men, dette er innendørs, og vil dermed være vesentlig mer verdt pr kvadratmeter enn uteplassen i sak 7. Arealet er derfor foreslått overtatt til en vesentlig høyere kvadratmeterpris i forhold til salget i sak 7, nemlig 20 tusen kroner.

Dette er styreleders private forslag. Årsmøte kan selvsagt lande på andre løsninger, for eksempel at døren kreves flyttet tilbake.

Forslag til vedtak

Nytt styre får fullmakt av årsmøtet til å ferdigstille overdragelse av nevnte fellesareal til en pris på 20 000 kr per m<sup>2</sup>. Om seksjonseier er del av styret ved ferdigstilling, skal de ikke ha stemmerett i styrebehandlingen.

Sak 11

## Varmekabler i nedløp

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter fasaderehabiliteringen har vi ikke hatt varmekabler i nedløpene. Vinteren for to år siden fikk en seksjon skade som følge av snøsmelting på takterasse under mildvær, og vann som rant inn. Forsikringsselskap, og selskap vi fikk på befaring, mente begge at det skyldtes at varmekablene i verandaen ikke stod på, og at varmekabler i nedløp ikke ville løst problemet. Firmaet vi hadde på befaring anbefalte at vi ikke installerte varmekabler i nedløpene, da dette er kostbart og tilsynelatende unødvendig. Vinteren har imidlertid vist at vi tidvis har stort behov for varme i nedløpene, nettopp på grunn av varmekablene på takterassene. Når det kommer snø i svært kalde perioder, og varmekablene står på, fryser vannet i rørene, og vi får oversvømmelser. Står varmekablene ikke på, og snøen ikke fjernes på andre måter, risikerer vi samme situasjon som for to år siden. Det vil si at vi per i dag ikke har en løsning som gjør det forsvarlig for beboere med takterasse å reise bort over lengere perioder på vinteren.

Vi har fått et prisanslag fra Hako elektro (68 tusen + mvs), som anbefalte at kabler i rørene fra hver terrasse til selve takrennene går på de respektive seksjonenes kurser, da det var lettest teknisk, og dermed billigst.

Styreleder mener dette er en god ide, da varmekabler i denne delen av nedløpene først og fremst har sammenheng med snøsmelting fra takterassene. Beboer i en av seksjonene med takterasse motsetter seg en



slik løsning (se vedlegg til sak 9), da de mener det er sameiets ansvar å betale for strømforbruket i nedløpene. Det vises til sameieloven. Rettspraksis er at sameiet har ansvar for vedlikehold, mens seksjonseier har ansvar for lettere løpende vedlikehold, som å holde sluk rene for rusk og lignende. Hvor ansvaret for strømutfgifter til varmekabler i nedløp havner er uklart, i allefall for styreleder. Sameiet kan uansett fravike fra dette ved vedtaksendringer, om ønskelig. I våre gjeldende vedtekter heter det i 4-1 (3) "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten."

Styreleder har to ulike forslag til vedtak, der forslag 1 er ment å være i overenstemmelse med beboers forslag.

1. Varmekabler etableres på sameiets regning og felleskurs, sameiet bærer strømkostnadene i sin helhet.
2. Varmekabler etableres på sameiets regning, men varmekabler i rør fra takterasser etableres på seksjonseierens kurser, og seksjonseierne betjener denne delen av utgiftene.

#### Forslag til vedtak 1

Varmekabler etableres på sameiets regning og felleskurs, sameiet bærer strømkostnadene i sin helhet.

#### Forslag til vedtak 2

Varmekabler etableres på sameiets regning, men varmekabler i rør fra takterasser etableres på seksjonseierens kurser, og seksjonseierne betjener denne delen av utgiftene. Vedtektene endres med ny setning på slutten av 4-1 (3): "Utgifter til drift av varmekabler i avløpsrør fra terrasser er dermed seksjonseiers ansvar".

#### Vedlegg

6. Tilbud Normannsgata 5 varmekabel takrenner (2).pdf
7. Gjeldende vedtekter Normannsgt 5.pdf

Sak 12

## Navnebytte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøte for tre år siden ble det vedtatt å bytte navn til Egnergården. Dette skulle ordnes formelt av vår forretningsfører på den tiden i etterkant av møtet. Dette ble ikke gjort, og nåværende forretningsfører kan ikke gjøre det uten at årsmøte vedtar vedtaksendringer.

#### Forslag til vedtak

Sameiet Normannsgata 5, endres til Egnergården Sameie, alle steder hvor dette framgår i vedtektene.

#### Vedlegg

8. Gjeldende vedtekter Normannsgt 5.pdf



Sak 13

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Larsen Morset	Normannsgata 5 A
Styremedlem	Katrine Bjørnstad Carlie	Normannsgata 5 B
Styremedlem	Tora Tokvam Drægri	Normannsgata 5 B
Varamedlem	Yvonne Thomassen	Normannsgata 5 A

### Kontaktinformasjon

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Normannsgata 5

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Normannsgata 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980453707, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231      337

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

Sameiet Normannsgata 5 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 SLM REVISJON AS.



## Styrets arbeid

Kort og godt:

Styreperioden har som vanlig vært preget av enkelte utskiftninger blant eierne, men også av godt samhold og dugnadsånd i gården. Det er gjort noen enkle grep med økt beplantning og utstyr til bakgården, et fargerikt tak på lekestuen, og to paviljongtelt har kommet til, forhåpentligvis til glede for alle beboere. Fokus for styret har forøvrig vært på å bygge opp egenkapital, fortsette arbeidet med å reforhandle avtaler med leverandører, få orden på brannvern, og få oversikt over kommende vedlikeholdsbehov, i tillegg til løpende vedlikehold og andre oppgaver. Med unntak av bytte av låser, er større vedlikeholdsprosjekt fortsatt på vent. Vi ønsker at årets årsmøte foretar en prioritering for de kommende årene, slik at vi sikrer at det viktigste blir gjort.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 381 110.



## 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 68 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Normannsgata 5.

### Lån

Sameiet Normannsgata 5 har 1 lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.



Til årsmøtet i Sameiet Normannsgata 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Normannsgata 5 som viser et overskudd på NOK 342 555. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 27. mai 2024  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HANSEN, JOHN HARALD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

05/27/2024 09:18:38

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SAMEIET NORMANNSGATA 5 ORG.NR. 980 453 707, KUNDENR. 2149

### RESULTATREGNSKAP

	Not Regnska e p 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 1 610 717	1 487 767	1 513 000	1 550 000
Andre inntekter	0	5 001	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>1 610 717</b>	<b>1 492 768</b>	<b>1 513 000</b>	<b>1 550 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3 -7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4 -50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5 -8 906	-4 438	-5 000	-9 000
Forretningsførerhonorar	-72 670	-62 458	-106 000	-77 000
Konsulenthonorar	0	-16 481	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6 -118 301	-199 210	-110 000	-68 000
Forsikringer	-189 189	-171 292	-165 000	-200 000
Kommunale avgifter	7 -301 548	-254 332	-290 500	-351 000
Energi/fyring	-77 007	-95 117	-95 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd	-132 670	-122 499	-126 000	-140 000
Andre driftskostnader	8 -78 687	-73 378	-83 000	-75 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 036 029</b>	<b>-1 056 256</b>	<b>-1 041 550</b>	<b>-1 069 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>574 688</b>	<b>436 512</b>	<b>471 450</b>	<b>481 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9 20 743	17 346	500	500
Finanskostnader	10 -252 876	-175 328	-211 000	-276 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-232 133</b>	<b>-157 982</b>	<b>-210 500</b>	<b>-275 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>342 555</b>	<b>278 530</b>	<b>260 950</b>	<b>205 500</b>
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap	342 555	0		
Til annen egenkapital	0	278 530		



**SAMEIET NORMANNSGATA 5**  
**ORG.NR. 980 453 707, KUNDENR. 2149**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 015	15 351
Forskuddsbetalte kostnader		36 744	31 615
Driftskonto OBOS-banken		412 542	270 644
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>450 301</b>	<b>317 610</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>450 301</b>	<b>317 610</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-3 313 148	-3 655 704
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 313 148</b>	<b>-3 655 704</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 694 258	3 856 505
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 694 258</b>	<b>3 856 505</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		17 639	15 086
Leverandørgjeld		8 596	35 095
Påløpte renter		23 762	18 997
Påløpte avdrag		11 337	0
Annen kortsiktig gjeld	14	7 857	47 631
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 191</b>	<b>116 809</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****450 301****317 610**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2024

Styret i Sameiet Normannsgata 5

Trygve Larsen Morset

Katrine Bjørnstad Carlie Tora Tokvam Drægri

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

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

**INNTEKTER**

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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	959 889
Lånekostnad I (adm)	387 890
TV	108 840
Strøm/lys	89 292
Trappevask	46 572
Regulering IN lån 1 (adm)	15 834
Barnevogngarasje	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 610 717</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 906.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 144
Drift/vedlikehold VVS	-5 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-608
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 944
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-15 466
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-118 301</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-196 003
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-103 123
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-301 548</b>

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

Container	-5 796
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Driftsmateriell	-6 959
Renhold ved firmaer	-41 820
Andre fremmede tjenester	-7 632
Andre kontorkostnader	-3 313
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 583
Velferdskostnader	-2 345
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 687</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 298
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 675
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 743</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-252 814
Renter på leverandørgjeld	-62
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-252 876</b>

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 313 148
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 313 148</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 18 år.

	-6 000
Opprinnelig 2020	000
Nedbetalt tidligere, ordinær avdrag	424 969
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	162 247
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 718 526
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
	-3 694 258
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 694 258</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto administrasjonsavtale -7 857

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 857**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83375754. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Fasader oppgradert
1986 - 1986	Vann og sanitær fornyet



## Vedlikeholdsprioriteringer - notat

Med nåværende ressursbruk og inntekter sparer sameiet omtrent 340 tusen kroner i året. Per dags dato har vi omtrent 400 tusen i likvide midler. Vann og avløpsutgifter er ventet å stige betraktelig, vi er i en prosess for å se om vi kan endre grunnlaget for avgiften, men det er tvilsomt. Fellesutgiftene er ikke økt så langt i år. De mest prekkære vedlikeholdsprosjektene (1-3 under) beløper seg et sted mellom 450 tusen og 1,2 millioner kroner.

Om vi øker fellesutgiftene med 2% mer enn forventet inflasjon (6% totalt i 2024), vil årlig sparebeløp øke med omtrent 27 000 kroner i år. Tabellen under viser akkumulert sparebeløp over år, samt hva fellesutgiftene vil være for en beboer med 5000 kroner månedlig i dag, hvert år, for ulike spareplaner. Dette er målt i faste priser, inflasjonen er altså «tatt bort», så beløpene vil være høyere i kroner og øre, men det vil også lønninger, offentlige ytelser, og prisene i butikken.

Økning i fellesutgifter: 2% årlig								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fellesutgifter	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743
Årlig sparing	340 000	367 000	394 540	422 631	451 283	480 509	510 319	540 726
Beløp på slutten av året	300 000	667 000	1 061 540	1 484 171	1 935 454	2 415 963	2 926 283	3 467 008
Økning i fellesutgifter: 4% årlig								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fellesutgifter	5 000	5 200	5 408	5 624	5 849	6 083	6 327	6 580
Årlig sparing	340 000	394 000	450 160	508 566	569 309	632 481	698 181	766 508
Beløp på slutten av året	300 000	694 000	1 144 160	1 652 726	2 222 035	2 854 517	3 552 698	4 319 205
Økning i fellesutgifter: 6% årlig								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fellesutgifter	5 000	5 300	5 618	5 955	6 312	6 691	7 093	7 518
Årlig sparing	340 000	421 000	506 860	597 872	694 344	796 605	905 001	1 019 901
Beløp på slutten av året	300 000	721 000	1 227 860	1 825 732	2 520 075	3 316 680	4 221 681	5 241 582
Økning i fellesutgifter: 10 % første år, deretter 2 % årlig								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fellesutgifter	5 000	5 500	5 610	5 722	5 837	5 953	6 072	6 194
Årlig sparing	340 000	475 000	504 700	534 994	565 894	597 412	629 560	662 351
Beløp på slutten av året	300 000	775 000	1 279 700	1 814 694	2 380 588	2 978 000	3 607 560	4 269 911



Økning i fellesutgifter: 10 % første år, deretter 5 % årlig								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fellesutgifter	5 000	5 500	5 775	6 064	6 367	6 685	7 020	7 371
Årtig sparing	340 000	475 000	549 250	627 213	709 073	795 027	885 278	980 042
Beløp på slutten av året	300 000	775 000	1 324 250	1 951 463	2 660 536	3 455 562	4 340 841	5 320 883

Styreleder foreslår følgende prioritering av kommende vedlikeholdsprosjekter. Utfyllende informasjon om hvert prosjekt mot slutten av dokumentet

1. Reparasjon av takrenner og varmekabler (100-150 tusen kroner)
2. Drenering rundt bakgårdsbygget (100-500 tusen kroner)
3. Sikring av bakerpipa (250-600 tusen kroner)
4. Fasadevask (ca 30 tusen annenhvert år)
5. Bytte av alle vinduer og dører (1-3 millioner)
6. Drenering mot veien («dyrt»)  
(må ikke gjøres omgående, men bør ha råd til dette om maks ti år, så sparing til det har høyere prioritet)
7. Ny løsning for sykkelparkering og søppel (uvisst, tilbud må innhentes)
8. Bytte til automatsikringer i felles skap nede (uvisst, tilbud må innhentes)

Om vi skal ha råd til 1-5 innen 2030, burde vi ha «spart» minst fire millioner i tabellen over. Merk at dersom vi ønsker å gjenoppta innleid snømåking, spare til tiltak 6-8, eller avgifter og innkjøpte tjenester øker vesentlig mer enn inflasjonen, vil vi trenge mer.

Ulempen med en gradvis opptrapping er at det vil ta tid før vi kan sette i gang med nødvendige vedlikeholdstiltak. Ulempen med en raskere opptrapping er at det kan gå utover salgsprisen til de som eventuelt skal selge kommende år.

### **Reparasjon av takrenner og varmekabler (100-150 tusen kr)**

Dette er beskrevet i egen sak. I tillegg til pristilbudet vedlagt saken, kommer reparasjon av sprukne takrenner, og sannsynlige merutgifter ift pristilbud om vi går for en vanskeligere løsning

### **Drenering rundt bakgårdsbygget (100-500 tusen kr)**

Den nye fasaden trekker vann, og malingen har allerede begynt å flasse av. Det er tydelig fukt i sjakta under trappa. Fagperson på befaring var usikker på om det holder å gjøre



noe med eksisterende avløp, eller om helt ny drenering må til. Det er stor usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet

### **Sikring av bakerpipa (250-600 tusen kr)**

Thorendahl mente pipa måtte tas under fasade rehabiliteringen, men det var det ikke midler til. Står den for lenge kan stener begynne å løsne, og sameiet har fått beskjed om at den kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Basert på Thorendahls anbud (655 tusen + mva), ble det sendt inn en søknad til kulturminnefondet om støtte til 70% av utgiftene. Søknaden ble avslått grunnet for dårlig dokumentert historiske korrekte løsninger, og for liten egenbetaling. Ny søknad er sendt basert på tilbud fra Oslo Muremester (614 tusen + mva), hvor vi ber om å få dekt alt over 250 tusen kroner.

### **Drenering mot Normannsgata**

Ved styrtregn og snøsmelting får vi vann i kjelleren. Vi har avfuktingsanlegg som går ved behov og får jevnlig service, så det er ikke veldig fuktig der nede. Murere som har vært på befaring sier at muren har fått, og fortsatt får skade, men at de «har sett mye verre» og at det fint kan stå en stund til, men at det må tas grep på sikt. Dette innebærer å grave opp Normannsgata og drenere. Deler av årsaken til problemene er at fortauet ligger for høyt i forhold til inngangspartiet øverst i gata. Kommunen kan altså bære noe ansvar her, og det burde jobbes for å få på plass en fornuftig kostnadsfordeling. Dette bør uansett «times» til når kommunen potensielt skal ta fortauet uansett.

### **Bytte av alle vinduer og dører (1-3 millioner)**

De fleste sliter med trekk fra vinduene vinterstid. Ytterdørene våre synger på siste verset, mange har til dels store problemer med å åpne og lukke vinduer og verandadører. Prisestimatet er svært omtrentlig basert på samtaler med entreprenører. Beløpet er uansett for høyt til at vi har råd til å sette i gang før et formelt tilbud er utgått, og som fasadeprosjektet viste, er vi nødt til å ha en buffer på toppen av kostnaden angitt i tilbudet, for å møte eventualiteter.

### **Ny løsning for sykkelparkering og søppel**

Plassen kan klart benyttes bedre, og parkeringen kan bli sikrere og tørrere for syklene. Det finnes støtteordninger å søke på, men alle krever en egenandel på rundt 70 prosent.

### **Bytte til automatsikringer**

Fellessikringene i kjelleren er skrusikringer, og flere av hovedstrømkablene inn i bygget er svært gamle. På sikt må dette gjøres noe med. Ideelt sett i samband med drenering

### **Fasadevask**

For at vår «nye» fasade skal vare lengre, bør den vakes profesjonelt med jevne mellomrom. Nå som vi har hodet over vann økonomisk, bør dette prioriteres jevnlig



## Saker til generalforsamling i Normannsgata 5, 6 juni 2024

### SAK nr 1: Skade påført vår seksjon

1. Vår seksjon har blitt påført skade etter at seksjonen under oss har fått fjernet en bærevegg i oktober i fjor. Utførende håndverker fikk store problemer med å få bærebjelke på plass, noe som resulterte i at vårt gulv i gangen har sunket, varmematter er skadet, luftbro mellom etasjeskillere har oppstått, og trappen har seget og trinnene har sprukket. Det har vært en svært vanskelig, ubehagelig og tung prosess, særlig fordi seksjonseier også er styreformann. Det nærmer seg avklaring på oppretting av skaden hos oss, men det er på grunn av hjelp som vi har innhentet eksternt og ikke via styret. På grunn av denne saken ønsker vi at følgende vurderes i sameiet:
  - Når større bygningsarbeider skal utføres, må det informeres i god tid om arbeidets mulige risiko for skade. Vi har fått bekreftet av Gjensidige at det er nesten uten unntak at det ved slike arbeider vil påføres setningsskader i gården, dette fordi det er stubbloftsleire i etasjeskillere, og bevegelse nesten er umulig å unngå.
  - Det bør være et krav at håndverkere som benyttes har tredjemanns-forsikring slik at eventuelle skader blir utbedret omgående. Og betingelsene fremlegges, slik at forsikringens dekning er avklart.
  - Er det riktig at sameiets forsikring skal benyttes, slik som nå, og at de deretter skal søke regress hos seksjonseier/deres håndverker?
2. Vi har bedt om kopi av godkjenning gitt av styret for at nevnte seksjon under oss har kunnet tilegne seg areal av fellesareal, altså flytte inngangsdør ut i trappegang. Vi har ennå ikke mottatt dette skriftlig. Vi ber også om at protokollføringen av denne godkjenningen fremlegges. Siden dette ikke er fremlagt har vi følgende innvendinger:
  - Har styret lov til å forfordle areal uten at det har vært oppe på generalforsamling forut for at arbeidet igangsettes? Obos kan ikke se at det ikke ligger rett for at styret kan gi slike godkjenninger.
  - Skal ikke slike arealdisponeringer seksjoneres inn samt betales for til sameiet?
  - Ved slike forfordelinger; gir det da fremtidig rett for andre sameiere å tilegne seg ønsket areal, uten verken å betale for det, eller seksjonere det inn i sin seksjon?
3. Vi har tidligere bedt om underlag for søknaden til utvidelsen, dette fordi vi er blitt fortalt at det er vår dørplassering som er lagt til grunn. Vår seksjon er ikke endret siden 1986, og vi har godkjente tegninger datert 1985 av dagens dørplassering som vedlegg i vår kjøpsavtale fra 1998. Disse tegningene er grunnlaget for vårt areal fra og med 1986, da hele sameiet ble reseksjonert. Det er ikke gjort noen endringer av areal i vår seksjon etter 1986. Vi kjøpte en bod i trappen for noen år siden, det planlagte salget ble godkjent på generalforsamling, boden betalt for, og seksjonert inn i vår seksjon.

### SAK nr 2: Styrets håndtering av vanskelige saker:

- Med henvisning til vår lange og kronglete korrespondanse i denne saken, hvor vi kun har fått svar fra samme person, noen ganger som seksjonseier, og noen ganger som styreformann. På grunn av denne lærdommen, tror vi det bør taes opp en håndteringsplan, slik at det i fremtiden er en nøytral som håndterer saken, og ikke et partisk styremedlem. Vi har opplevd dette svært krevende og ikke minst frustrerende.
- Om styret ikke innehar kunnskap i håndtering av kronglete saker som oppstår mellom seksjonseiere, så må slik kunnskap innhentes, slik at alle seksjonseiere har samme rettigheter til å bli ivare tatt rettferdig og på en god måte. Her har Obos en avdeling som kan benyttes.



## SAK nr 3 Håndtering av snø

- Vinterens håndtering av snømasser på takterrassene ble ikke godt håndtert. Det ble gitt varierende informasjon til de enkelte seksjonseiere. Det ble heldigvis ikke skader hos alle, men det må løses på en annen måte før ny vinter starter.
- Vi har informert styret om at det ikke er hjemmel for å pålegge de fire seksjonseierne kostnadene rundt snøsmelting. Takterrassene er en del av felleseie, men med bruksrett kun for de respektive seksjonseiere. Vi har tidligere forsøkt å få kjøpe ut den retten og overta ansvaret, men det ble avvist med henvisning til at taket er en del av sameiets bygningsmasse. Dermed er ansvaret også der. Problemet var jo at nedløpene frøs fordi varmekablene som ble fjernet i forbindelse med nye takrenner ikke ble reinstallert. De må reinstallerer og kostnaden og styringen av dette må bæres i sin helhet av sameiet. Dette er også innlemmet i sameieloven.

Med vennlig hilsen  
Snorre og Torild Flaten  
14 mai 2024



## V E D T E K T E R F O R

Sameiet Normannsgata 5, (org. nr. 980 453 707)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.10.1988, sist endret på årsmøtet 20.03.2019. Tidligere endret 26.05.1994, 26.04.1995, 15.03.2000, 24.04.2008, 04.06.2014, 27.03.2017, 19.11.2021

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Normannsgata 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.08.1982.

Sameiet er stiftet med formål å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, totalt 23 seksjoner på eiendommen gnr. 231, bnr. 337 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Overdragelse av seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering senest 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det samme gjelder ved utleie eller endring av leietaker. Ved utleie svarer sameieren for seksjonens forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

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



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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter endringer i slikt som:

- pipeløp eller luftkanaler, eller endret bruk av disse
- bygningsmessige konstruksjoner
- elektriske anlegg eller sanitæranlegg i og utenfor den enkelte seksjon

Styret kan kreve skriftlig uttalelse fra byggt teknisk konsulent over omfanget og følgene av arbeidet.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tvist om forståelsen av reglene avgjøres av styret med endelig virkning.

(2) Gjentatte og påtalte overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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



- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Styret skal påse at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonseierne blir da seksjonseiere i eiendommen i samme forhold som tidligere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjoner som ikke er koblet til felles varmtvannsanlegg belastes ikke med utgifter til strøm for oppvarming av vann. Utgifter alene knyttet til hovedbygningen eller bakbygningen fordeles på eierne av seksjonene der etter eierbrøk.

(4) Kostnader knyttet til tv/internett leveranse likeledes mellom seksjonseierne. Seksjonseiere belastes per tilknytningspunkt i seksjonen.

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.



(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

## **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **7-3 Styrets oppgaver**

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

## **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **7-5 Inhabilitet**

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

## **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi leder fullmakt til å forplikte sameiet i mindre og mer ordinære forhold. Dersom det kan oppstå tvil om fullmaktens grenser plikter lederen å ta forholdet opp med styret.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

## **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- vedta budsjett inkl. vedlikeholdsplan med kostnadsanslag for vedlikeholdsposter angjeldende år.
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Dersom innhentede anbud eller uforutsette vedlikeholdsutgifter medfører vesentlig overskridelse av budsjett/vedlikeholdsplan, skal det innkalles til ekstraordinært sameiermøte for endelig beslutning av gjennomføringen av vedlikeholdet. Vedlikeholdsprosjekter utover budsjett skal presenteres med kostnadsramme per seksjon i henhold til sameierbrøk.

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

## **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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



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

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

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

## **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

## **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

## **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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



av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## Styreleders redegjørelse for konflikt.

Vi har fått revet en bærevegg i vår seksjon, og flyttet vår inngangsdør omtrent en meter. Slik at døren har gått fra å være plassert slik den er hos nabo under oss, til å være slik den er plassert hos naboen over oss (se bilder nederst). Vår nabo over har flere forståelige innsigelser på prosessen. De har sendt inn en lengere redegjørelse, deres redegjørelse er vedlagt samme sak som denne redegjørelsen fra meg.

Prosesen fra mitt ståsted:

Flytte av dør ble tatt opp på et styremøte for over to år siden. Siden det var snakk om å innlemme en mindre del av gangen som i praksis var å anse som en del av seksjonen allerede, ble det ikke vurdert å være nødvendig med en prosess med salg av fellesareal. Dette var en feilvurdering. Tanken fra min side var opprinnelig at dette også skulle opp på årsmøte om det ble aktuelt, men tiden gikk uten at det så ut til at vi komme til å gjennomføre prosjektet. Ordinært årsmøte ble som kjent ikke noe av i fjor. Når dette i sin tid ble tatt opp på styremøte var det snakk om løse tanker om noe som skulle gjøres i fremtiden. Stemningen på møtet var utelukkende positivt, og at dette ikke var noe å diskutere videre, så jeg anså det som greit at vi kunne flytte døren dersom vi skulle bestemme oss for å gjøre noe med gangen. Når tiden kom for å gjennomføre tiltaket, godt over et år senere, gikk det for fort i svingene. Etter befarung fikk vi et pristilbud og en rask tidslinje, og vi bestemte oss for å takke ja, selv om vi heller burde pauset og tatt en ny runde med naboer og styret.

Fra ansvarlig entreprenør, og en murer som tidligere var og så på veggen, fikk vi inntrykk av at dette ville være et raskt og enkelt oppdrag, uten noen videre konsekvenser for andre beboere. Så viste seg å ikke være tilfelle. Hele oppdraget ble satt ut til entreprenør MECC AS, som sørget for nødvendige søknader, dokumentasjon, tillatelser, sikkerhetsstillelse og lignende. De satte i gang, og vi flyttet ut for et par dager. Når vi kom tilbake var hele oppgangen, vår leilighet, og leiligheten over nedstøvet av fint murpuss, og den nye gangen vi gledet oss til, var et ubrukelig rom. Mer av høyden på veggen enn vi trodde ble fjernet, slik at det var åpent opp til bjelkelaget over oss, og vi stod uten tak i rommet, i tillegg til at parketten var revet opp og ødelagt, det elektriske var revet ned, og hele leiligheten var dekt av fint murpuss. Entreprenør gjorde nok bare jobben sin, men vi hadde ikke forstått omfanget av det vi satte i gang. Etter noen uker, mens vi forsøkte å få ryddet i kaoset, fikk vi vite av naboen over at deres gulv hadde sunket. Jeg burde selvsagt ha tatt kontakt med entreprenør for å få de til å komme på befarung straks jeg fikk denne muntlige beskjeden, men det gjorde jeg ikke før jeg leste en e-post som ble sendt til styret, to uker etter den ble sendt.

Entreprenøren var imøtekommende på befarung, men deres forsikringsselskap mente det ikke var deres ansvar å utbedre skadene. De mente sameiets forsikringsselskap måtte ta det, for så å sende kravet til entreprenøren og deres forsikringsselskap. Kranglingen mellom forsikringsselskapene var en svært lang prosess, med nesten



daglige telefoner i en lang periode. Til slutt endte det med at sameiets forsikringselskap tar arbeidet, og sender krav til entreprenøren og deres forsikringselskap. Dersom de mot formodning ikke får dekket sitt krav, vil det tilfalle en egenandel på sameiets forsikring. Den tenker jeg det er naturlig at jeg i så fall betaler.

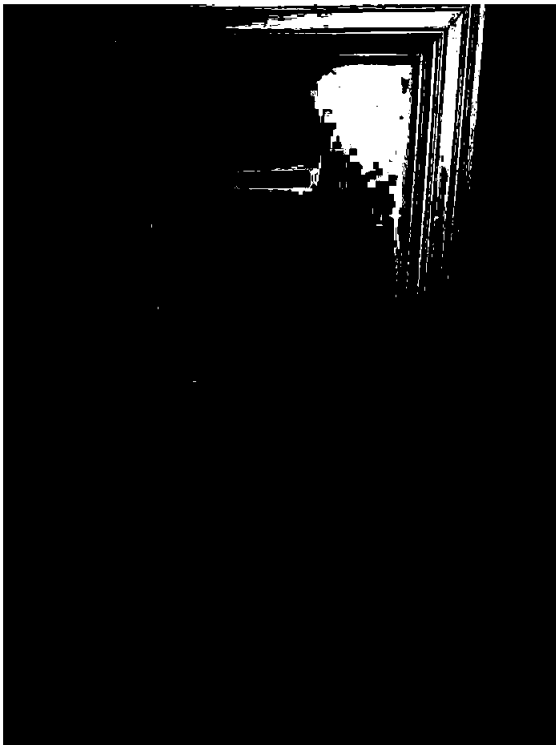
Når det gjelder spørsmålene rundt valg av entreprenør og deres forsikring, så har den entreprenøren vi har valgt alle de nødvendige godkjenningene og forsikringer. Jeg er usikker på om andre forsikringselskap, eller deknninger, ville gitt en lettere prosess. Og har derfor ikke lagt opp til noen krav om slikt i de foreslåtte forskriftsendringene. De øvrige punktene fra vår nabo håper jeg er ivaretatt i resten av sakslisten til årsmøtet.

For øvrig er ser jeg ikke annet å gjøre, enn å nok en gang beklage det inntrufne. Vi burde ha håndtert hele denne prosessen langt bedre.

Mvh

Trygve Larsen Morset

Bilde av vår dør i dag:



Bilde av vår dør slik den var (bildet er av døren til naboen under, men den stod likt)





Sameiet Normannsgata 5  
Att.: Trygve Larsen Morset

24.05.2024

## Tilbud – varmekabel i takrenner front fasade

Vi takker for deres prisforespørsel og har gleden av å tilby våre arbeider til følgende pris:

**Sum: kr 68 250,- eks. mva.**

### Innhold:

- Levering og montering av varmekabler i horisontale takrenner og 3 nedløp på framside av fasade ca. 80m.
- 1 stk. pluss/minus termostat med ute temp. føler
- 1 stk 16A jordfeilautomat

### Presiseringer:

Denne løsningen vil forhindre isdannelse i takrenner og nedløp.

Prisen er inkl. lift og søknad til kommunen om sperring av vei med gateleie.

Tar forbehold om at eksisterende anlegg har kapasitet og tåler utvidelsen.

Arbeidene er forutsatt utført uhindret, med rasjonell fremdrift og i ordinær arbeidstid.

Allt levert utstyr er ansett som standard elektromateriell.

Tilbudets gyldighet er 30 dager.

Om annet løsning / utstyr velges må det påberegnes tilleggskostnader utover tilbudt sum.

### Med vennlig hilsen

Øystein Bjørnnes  
Serviceleder  
Mobil: 92059443

Besøksadresse: Ensjøveien 12 D, 0655 Oslo – [post@hako-elektro.no](mailto:post@hako-elektro.no) – [www.hako.elektro.no](http://www.hako.elektro.no)





## V E D T E K T E R F O R

Sameiet Normannsgata 5, (org. nr. 980 453 707)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.10.1988, sist endret på årsmøtet 20.03.2019. Tidligere endret 26.05.1994, 26.04.1995, 15.03.2000, 24.04.2008, 04.06.2014, 27.03.2017, 19.11.2021

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Normannsgata 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.08.1982.

Sameiet er stiftet med formål å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, totalt 23 seksjoner på eiendommen gnr. 231, bnr. 337 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Overdragelse av seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering senest 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det samme gjelder ved utleie eller endring av leietaker. Ved utleie svarer sameieren for seksjonens forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

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



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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter endringer i slikt som:

- pipeløp eller luftkanaler, eller endret bruk av disse
- bygningsmessige konstruksjoner
- elektriske anlegg eller sanitæranlegg i og utenfor den enkelte seksjon

Styret kan kreve skriftlig uttalelse fra byggteknisk konsulent over omfanget og følgene av arbeidet.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tvist om forståelsen av reglene avgjøres av styret med endelig virkning.

(2) Gjentatte og påtalte overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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



- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Styret skal påse at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonseierne blir da seksjonseiere i eiendommen i samme forhold som tidligere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjoner som ikke er koblet til felles varmtvannsanlegg belastes ikke med utgifter til strøm for oppvarming av vann. Utgifter alene knyttet til hovedbygningen eller bakbygningen fordeles på eierne av seksjonene der etter eierbrøk.

(4) Kostnader knyttet til tv/internett leveranse likeledes mellom seksjonseierne. Seksjonseiere belastes per tilknytningspunkt i seksjonen.

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.



(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

## **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **7-3 Styrets oppgaver**

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

## **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **7-5 Inhabilitet**

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

## **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi leder fullmakt til å forplikte sameiet i mindre og mer ordinære forhold. Dersom det kan oppstå tvil om fullmaktens grenser plikter lederen å ta forholdet opp med styret.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

## **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- vedta budsjett inkl. vedlikeholdsplan med kostnadsanslag for vedlikeholdsposter angjeldende år.
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Dersom innhentede anbud eller uforutsette vedlikeholdsutgifter medfører vesentlig overskridelse av budsjett/vedlikeholdsplan, skal det innkalles til ekstraordinært sameiermøte for endelig beslutning av gjennomføringen av vedlikeholdet. Vedlikeholdsprosjekter utover budsjett skal presenteres med kostnadsramme per seksjon i henhold til sameierbrøk.

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

## **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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



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

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

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

## **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

## **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

## **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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



av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## VEDTEKTER FOR

Sameiet Normannsgata 5, (org. nr. 980 453 707)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.10.1988, sist endret på årsmøtet 20.03.2019. Tidligere endret 26.05.1994, 26.04.1995, 15.03.2000, 24.04.2008, 04.06.2014, 27.03.2017, 19.11.2021

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Normannsgata 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.08.1982.

Sameiet er stiftet med formål å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, totalt 23 seksjoner på eiendommen gnr. 231, bnr. 337 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Overdragelse av seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering senest 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det samme gjelder ved utleie eller endring av leietaker. Ved utleie svarer sameieren for seksjonens forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

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



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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter endringer i slikt som:

- pipeløp eller luftkanaler, eller endret bruk av disse
- bygningsmessige konstruksjoner
- elektriske anlegg eller sanitæranlegg i og utenfor den enkelte seksjon

Styret kan kreve skriftlig uttalelse fra byggteknisk konsulent over omfanget og følgene av arbeidet.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tvist om forståelsen av reglene avgjøres av styret med endelig virkning.

(2) Gjentatte og påtalte overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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



- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Styret skal påse at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonseierne blir da seksjonseiere i eiendommen i samme forhold som tidligere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjoner som ikke er koblet til felles varmtvannsanlegg belastes ikke med utgifter til strøm for oppvarming av vann. Utgifter alene knyttet til hovedbygningen eller bakbygningen fordeles på eierne av seksjonene der etter eierbrøk.

(4) Kostnader knyttet til tv/internett leveranse likeledes mellom seksjonseierne. Seksjonseiere belastes per tilknytningspunkt i seksjonen.

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.



(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

## **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **7-3 Styrets oppgaver**

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

## **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **7-5 Inhabilitet**

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

## **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi leder fullmakt til å forplikte sameiet i mindre og mer ordinære forhold. Dersom det kan oppstå tvil om fullmaktens grenser plikter lederen å ta forholdet opp med styret.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

## 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- vedta budsjett inkl. vedlikeholdsplan med kostnadsanslag for vedlikeholdsposter angjeldende år.
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Dersom innhentede anbud eller uforutsette vedlikeholdsutgifter medfører vesentlig overskridelse av budsjett/vedlikeholdsplan, skal det innkalles til ekstraordinært sameiermøte for endelig beslutning av gjennomføringen av vedlikeholdet. Vedlikeholdsprosjekter utover budsjett skal presenteres med kostnadsramme per seksjon i henhold til sameierbrøk.

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

## 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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



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

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

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

## **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

## **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

## **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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



av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 2149 Selskapsnavn: Sameiet Normannsgata 5

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](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.