



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 342 334
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 977 572	1 827 731
Sum inntekter		1 977 572	1 827 731
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	114 100
Annen driftskostnad		3 527 951	1 623 424
Sum kostnader		3 710 511	1 737 524
Driftsresultat		-1 732 939	90 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 879	32 716
Sum finansinntekter		40 879	32 716
Annen finanskostnad		34 487	
Sum finanskostnader		34 487	0
Netto finans		6 391	32 716
Resultat før skattekostnad		-1 726 548	122 923
Årsresultat		-1 726 548	122 923
Totalresultat		-1 726 548	122 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 726 548	122 923
Sum overføringer og disponeringer		-1 726 548	122 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 690	24 106
Andre fordringer		222 260	233 664
Sum fordringer		225 950	257 770
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		769 524	1 479 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		769 524	1 479 974
Sum omløpsmidler		995 473	1 737 744
SUM EIENDELER		995 473	1 737 744

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 517 550
Udekket tap		208 999	
Sum opptjent egenkapital		-208 999	1 517 550
Sum egenkapital		-208 999	1 517 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		996 423	
Øvrig langsiktig gjeld		70 000	70 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 423	70 000
Sum langsiktig gjeld		1 066 423	70 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		414	
Leverandørgjeld		78 402	93 214
Skyldige offentlige avgifter		28 860	
Annen kortsiktig gjeld		30 373	56 981
Sum kortsiktig gjeld		138 049	150 195
Sum gjeld		1 204 472	220 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		995 473	1 737 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551740

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 342 334
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 990 342 334
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 977 572	1 827 731
Sum inntekter		1 977 572	1 827 731
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	114 100
Annen driftskostnad		3 527 951	1 623 424
Sum kostnader		3 710 511	1 737 524
Driftsresultat		-1 732 939	90 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 879	32 716
Sum finansinntekter		40 879	32 716
Annen finanskostnad		34 487	
Sum finanskostnader		34 487	0
Netto finans		6 391	32 716
Resultat før skattekostnad		-1 726 548	122 923
Årsresultat		-1 726 548	122 923
Totalresultat		-1 726 548	122 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 726 548	122 923
Sum overføringer og disponeringer		-1 726 548	122 923



Organisasjonsnr: 990 342 334
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 690	24 106
Andre fordringer		222 260	233 664
Sum fordringer		225 950	257 770
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		769 524	1 479 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		769 524	1 479 974
Sum omløpsmidler		995 473	1 737 744
SUM EIENDELER		995 473	1 737 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 517 550
Udekket tap		208 999	



Sum opptjent egenkapital	-208 999	1 517 550
Sum egenkapital	-208 999	1 517 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	996 423	
Øvrig langsiktig gjeld	70 000	70 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 066 423	70 000
Sum langsiktig gjeld	1 066 423	70 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	414	
Leverandørgjeld	78 402	93 214
Skyldige offentlige avgifter	28 860	
Annen kortsiktig gjeld	30 373	56 981
Sum kortsiktig gjeld	138 049	150 195
Sum gjeld	1 204 472	220 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	995 473	1 737 744



Organisasjonsnr: 990 342 334
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7073

MANDALLS GATE 10 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i MANDALLS GATE 10 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7073>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. FORSLAG 1: Begrense korttidsutleie i sameiet
7. FORSLAG 2: Innglassing av balkonger
8. FORSLAG 3: Etablering av Administrasjonsavtale (IN-ordning) - inkludert vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MANDALLS GATE 10 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stine Tveitan og Asgeir Hustad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår årets negative resultat dekket av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7073 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie.pdf
3. Utkast årsrapport 2024.pdf
4. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie (1).pdf
5. 7073 Mandalls gate 10 Sameie (2).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

Sak 6

FORSLAG 1: Begrense korttidsutleie i sameiet

Forslag fremmet av:

Kelly Nguyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som jeg vet at det er Grønlandtorg sameie er ikke tillatt mer enn 60 dager i året. Kan vi også komme med slik regler? Dette er bare et forslag.

Jeg er irritert pga de holder heisen for lenge. Koffert dunker mye til heisen. Det er beboere som får mest belastning på kostnader.

Mye støy også. Spesielt rommet mitt ligger inntil heisen

Med vennlig hilsen

Som jeg vet at det er Grønlandtorg sameie er ikke tillatt mer enn 60 dager i året. Kan vi også komme med slik regler? Dette er bare et forslag. Jeg er irritert pga de holder heisen for lenge. Koffert dunker mye til heisen. Det



er beboere som får mest belastning på kostnader. Mye støy også. Spesielt rommet mitt ligger inntil heisen. Med vennlig hilsen

Styrets innstilling

Med tanke på den sammensetning av beboermassen i Mandallsgt10 sameie og hvordan utleie av leiligheter er lagt opp, både med langtidsutleie og korttidsutleie, tror styret ikke det er hensiktsmessig å innføre en slik regel i vårt sameie.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak forslaget fra seksjonseier Kelly Nguyen om å innføre en regel om maksimalt 60 dagers korttidsutleie i Mandallsgt10. Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Begrense korttidsutleie i sameiet

Sak 7

FORSLAG 2: Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:

Kelly Nguyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ja. Jeg vil komme mer sånne forslag. Min nabo fortalte at balkongen faller nesten av pga vann renner for mye inn i hans balkong. Når en balkong kan bygges til innglass. Kan vi også beskytter vind og vær.

Kan ikke dette forslag og korttidsleie også tas opp på årsmøtet?

Med vennlig hilsen

Kelly nguyen

Styrets innstilling

Mandallsgt10 sameie er for tiden inne i et rehabiliteringsprosjekt. Dette prosjektet innebærer at balkongene rehabiliteres (ødelagt betong fjernes, betong pusses, det legges nytt belegg med membran oppover veggene for å motvirke vanninntrengning mv). Det er ikke tilrådelig å tenke seg innglassing av disse balkongene. Styret har heller ikke statiske beregninger som viser om balkongene vil tåle en den vektbelastning en innglassing vil medføre. I tillegg bruker sameiet relativt mye penger på det pågående rehabiliteringsprosjektet med tilhørende økning av fellesutgiftene. Ytterligere låneopptak anbefales ikke.

Styrets innstilling:

Styret avviser forslag fra andelseier Kelly Nguyen om innglassing av balkongene.

Forslag til vedtak

Innglassing av balkonger



Sak 8

FORSLAG 3: Etablering av Administrasjonsavtale (IN-ordning) - inkludert vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Sissel K. Opsahl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene:

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader:

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.



Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Mandallsgate 10 sameies vedtekter: "Mandallsgate 10 sameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Mandallsgate 10 sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Mandallsgate 10 sameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Mandallsgate 10 sameies felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere, som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Mandallsgate 10 sameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette".

Styrets innstilling

En slik ordning innebærer at styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra sameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Sameiet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte seksjonseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i sameiets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med sameiet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på sameiets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseieren innbetale hele sin andel fellesgjeld, med terminforfall to ganger pr år/halvårlig. Sameiet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for seksjonseierne:

Hvis forslaget blir vedtatt, vil giroene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for seksjonseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Seksjonseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Betaling av andel fellesgjeld kan ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i sameiet?



IN-ordningen medfører ikke at sameiets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av sameiet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Forslag til vedtak

Etablering av Administrasjonsavtale (IN-ordning) - inkludert vedtektsendring som beskrevet i saken

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Jørgensen
- Terje Ness



**MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990 342 334, KUNDENR. 7073**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 937 340	1 789 129	1 937 000	2 022 000
Andre inntekter	3	40 232	38 602	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 977 572	1 827 731	1 937 000	2 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-160 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 184	-13 391	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 645	-110 930	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-77 570	-18 318	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 106 312	-343 385	-565 000	-375 000
Forsikringer		-151 003	-124 822	-136 000	-163 000
Kommunale avgifter	9	-472 689	-410 437	-468 000	-539 000
Kostnader sameie		-63 024	-63 024	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-55 579	-57 191	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 245	-269 780	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	11	-190 701	-212 146	-212 400	-221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 710 511	-1 737 524	-2 074 400	-2 008 000
DRIFTSRESULTAT		-1 732 939	90 207	-137 400	14 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 879	32 716	0	0
Finanskostnader	13	-34 487	0	0	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 391	32 716	0	-75 000
ÅRSRESULTAT		-1 726 548	122 923	-137 400	-61 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	122 923		
Fra opptjent egenkapital		-1 517 549	0		
Udekket tap		-208 999	0		



**MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990 342 334, KUNDENR. 7073**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	56 981
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 690	-32 875
Forskuddsbetalte kostnader		72 652	70 811
Andre kortsiktige fordringer	14	40 232	38 013
Energiavregning	15	109 376	124 840
Driftskonto OBOS-banken		93 196	846 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 400	0
Sparekonto OBOS-banken		655 928	633 048
SUM OMLØPSMIDLER		995 473	1 737 744
SUM EIENDELER		995 473	1 737 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 517 550
Udekket tap	16	-208 999	0
SUM EGENKAPITAL		-208 999	1 517 550
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	996 423	0
Annen langsiktig gjeld		70 000	70 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 066 423	70 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 373	56 981
Leverandørgjeld		78 402	93 214
Skyldige offentlige avgifter	18	28 860	0
Påløpte renter		414	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 049	150 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		995 473	1 737 744
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025

Styret i Mandalls Gate 10 Sameie

Hans-Olav Toft/s/

Terje Ness/s/

Elisabeth Tufte/s/

Helge Johan Jørgensen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 560 564
Kabel-TV/internett	239 904
Seksjonert lokale	136 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 937 340

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Næringslokale	40 232
SUM ANDRE INNETEKTER	40 232

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 184.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 508
Obos Prosjekt AS	-7 312
MULTICONSULT NORGE AS	-61 750
SUM KONSULENTHONORAR	-77 570

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-237 515
Hovedentreprenør I, FRONT ENTREPRENØR AS	-1 132 958
Hovedentreprenør I, BLM Henry Hansen & Sønn A/S	-19 421
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 389 894
Drift/vedlikehold bygninger	-14 133
Drift/vedlikehold VVS	-87 945
Drift/vedlikehold elektro	-5 138
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-548 312
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 828
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 106 312

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-251 855
Renovasjonsavgift	-220 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 689

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 579
SUM ENERGI / FYRING	-55 579

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 884
Vaktmestertjenester	-75 180
Renhold ved firmaer	-97 685
Andre fremmede tjenester	-1 097
Trykksaker	-1 261
Andre kontorkostnader	-4 725
Porto	-650
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 119
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 701



NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	27 114
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	559
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 205
SUM FINANSINTEKTER	40 879

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-33 769
Renter på leverandørgjeld	-718
SUM FINANSKOSTNADER	-34 487

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Næringslokale	40 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 232

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-377 076
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER	-377 076
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	486 452
------------	---------

SUM KOSTNADER	486 452
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	109 376
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 16**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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	0
---------------------	---

Nedbetalt i år	3 577
----------------	-------

	-996 423
--	----------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-996 423
------------------------------------	-----------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 400
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-28 860
---	----------------

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MANDALLS GATE 10 SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-02-12 21:17:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: #NGOY-X1BHJ-INPJ0-HH5ZV-BCL2B-GGDZF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 13 styremøter i 2024 og behandlet 73 saker. Styret har etter at det på årsmøtet i 2024 ble valgt ny ekstern styreleder avholdt ett fysisk møte. Resten av møtene er avholdt på teams som videomøter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Forsikringsaker

Pr utløpet av 2024 er det ingen åpne forsikringsaker. Det har vært to lekkasjesaker ilt året.

Ventilasjon

Styret opplevde i 2022 og 2023 flere henvendelser og spørsmål rundt ventilasjonen i leiligheten. En del av disse henvendelsene handlet om dårlig avtrekk. Styret valgte å utføre kontroll og rens av ventilasjonssystemet. Arbeidet ble utført av Aktiv Ventilasjon. Resultatet viste at det var en feil på en av viftene på taket i tillegg til at noen få leiligheter hadde installert ikke-godkjente løsninger på kjøkkenviftene. Viften på taket ble byttet ut og leilighetene som fikk anmerkninger har rettet opp til avtrekksventil/ikke-motorisert vifte. Etter dette arbeidet opplever styret at henvendelser ang. feil på ventilasjon har blitt redusert. Styret vil presisere at det ikke er lov å installere motoriserte vifter på felles luftekanal.

Brannvarslingsanlegg

Det er montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner.

Fjernvarme og varmtvann

Det har i 2024 vært svært få meldinger om problemer med trykk og varmtvann.

Vedlikehold/Bygningsmessige oppgraderinger

Det ble i løpet av sommeren utført vedlikehold/rehabilitering av 5 balkonger pga av vanninntrengning høsten 2023.

Det ble gjennomført bytte av balkongdør i en leilighet da døren var gått i oppløsning pga regnvann som rant på/mot døren ved kraftig nedbør.

Det er montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner.

Det er montert nye brannslanger og nye optiske røykvarslere i alle leiligheter.

Det ble gjennomført vedlikeholdsspyling av rørsystemet i januar 2024.

Økonomi – regnskap 2024

Styret måtte nødrehabilitere to balkonger sommeren 2024 og tok da til sammen 5 balkonger pga stillaskostnadene. Arbeidet inkluderte utredning fra Multiconsult samt bistand fra OBOS Prosjekt og beløp seg til ca kr 1.450.000. I tillegg ble det montert automatisk brannvarslingsanlegg samt nye slanger og røykvarslere i alle seksjoner og fellesarealer. Dette arbeidet beløp seg til ca kr. 450.000. Begge utgiftene ble regnskapsført i driftsregnskapet og bidro til sammen til det store negative årsresultatet på kr 1.726.548.

Andre styreoppgaver i 2024:

Utført periodiske HMS ettersyn

Oppfølging av diverse vannlekkasjer

Løpende behandling av henvendelser til styret.

Klager på støy fra Teaterplassen.

Fremtidige vedlikeholdsutfordringer

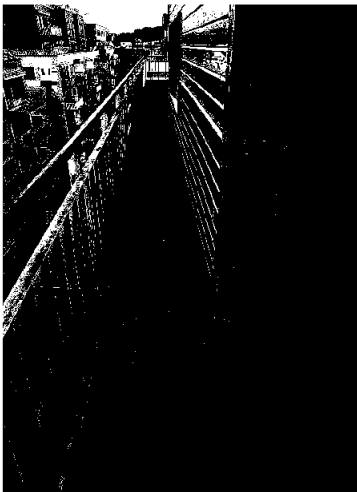
Rehabilitering og vedlikehold i Mandalls Gate 10 Sameie

Historikk

Høsten 2023 ble det oppdaget en lekkasje i en leilighet i 5. etasje. Fagfolk konkluderte med at årsaken var vanninntrengning fra balkongen i 6. etasje, som førte til råteskader grunnet dårlig byggeteknikk. I tillegg var det vanninntrengning i en leilighet i 5. etasje. Skadene ble utbedret våren/sommeren 2024 med byggtkniske forbedringer i henhold til dagens standarder.

Stillas ble montert ved sørlig karnapp, og balkongene ble utbedret med bedre membran og lufting av panelfasade. Under arbeidet ble det avdekket flere svakheter i byggets vannhåndtering. Vanningeniør fra Multiconsult ble leid inn for å vurdere behovet for ytterligere utbedringer mht. vannhåndteringen. Multiconsult konkluderte med behov for å etablere nødutkast fra tak og tiltak for å bedre vannhåndtering på og fra takflater.

- Fasader, vinduer og balkongdører trenger ny overflatebehandling, sammen med pussfasader
- Flere steder er det råteskader i panel, noe som tyder på dårlig ytre vedlikehold og vannhåndtering.
- Taktekking har sprekker og bør fornyes.
- Betong på balkonger har slitt membran som må fornyes for å beskytte betongen.



Bilde 1: Viser lite egnede betongheller på takterrasse i dag



Bilde 2: Viser mindre egnet vannhåndtering samt råteskader på panel



Bilde 3: Viser omfang for råteskader (lekkasjeårsak) fra takterrasse og balkong i 6 et.



Bilde 4: Viser byggt teknisk utbedring for bedre vannhåndtering og lufting til panel, samt ny membran på balkong fra prosjekt sommer 2024



Bilde 5: Viser utbedret balkong, med nytt panel, ny membran og utbedret byggeteknisk løsning

OBOS Prosjekt er blitt engasjert for å vurdere de anbefalte tiltak og de konkluderer på samme måte som Multiconsult. Dårlig håndtering av fukt og lufting av panel på balkongene, sammen med mangelfullt ytre nødvendig vedlikehold, gjør at styret anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for vedlikehold og rehabilitering.

Styrets ansvar og kompetanse i fht nødvendig vedlikehold

I hht til lov om eierseksjoner, §§ 57, 58 og 49, 2. ledd pkt a ligger det under styrets vedlikeholdsansvar og plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold for å ivareta eiendommen. Styret har som nevnt både et ansvar for og plikt til å iverksette nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Det er på denne bakgrunn at det nå settes i verk nødvendig vedlikehold og rehabilitering av fasader, balkonger og tak samt tiltak som bedrer vannhåndteringen på bygget.

Finansiering

Rehabiliteringsarbeidene vil lånefinansieres via lån i OBOS-banken. Lånekostnadene vil betales via økning i fellesutgiftene.

Fremdriftsplan

Prosjektet for rehabilitering og vedlikehold er planlagt utført med oppstart 17. februar 2025 og forventes å vare 4-5 måneder. OBOS Prosjekt bistår med byggeteknisk kompetanse, økonomioppfølging og kontroll av entreprenørens arbeid.

Styret vil informere ytterligere om rehabiliteringen i beboermøte 3. februar.

Styret informerte andelseierne ved infoskriv på Vibbo om behovet for rehabilitering av bygget den 23. oktober 2024. Styret har gjennom høsten 2024 innhentet tilbud fra 4 seriøse entreprenører som alle benyttes av OBOS Prosjekt. Etter en grundig prosess er nå styret klar til å velge entreprenør og dette gjøres i disse dager. Arbeidet med rehabiliteringsprosjektet har avstedkommet mye arbeid for styret.

Fysiske endringer for beboere med takterrasser

Det er avdekket at dagens takterrasser med betongheller mangler korrekt trykkisolasjon, noe som fører til ustabilitet og store bevegelser i hellene. Dette kan igjen skade takteking og føre til lekkasjer. Nye systemflis er vurdert, men ikke funnet egnet. Det anbefales derfor å bruke impregnert tregulv, som krever vedlikehold etter første året. Vedlikeholdet må utføres av den enkelte beboer/eier.

Beboere som i dag har fliser limt på betongdekke på balkong, vil miste disse. Ny membran er ikke egnet sammen med fliser. Ny membran er også mer holdbar løsning enn fliser.



Annet

- Stillas kan måtte kles inn med duk, noe som begrenser utsikten.
- Balkonger vil være utilgjengelige under arbeidet.
- Entreprenør vil hovedsakelig ha tilkomst via stillas, men kan i noen tilfeller måtte gå gjennom leilighetene, noe som varsles på forhånd.
- Det vil bli noe støy og avfall i forbindelse med prosjektet.

Verdistigning som følge av rehabiliteringen

Styret forventer en verdistigning på boligene som følge av rehabiliteringen. Når man skal kjøpe seg bolig, er det naturlig å sette seg inn i boligselskapets vedlikeholdshistorikk for å få vite om boligselskapet og eventuell fremtidig bolig er godt vedlikeholdt. Med nytt balkongdekke med korrekt lufting av panel, oppgraderte fasader og ny takteking vet en boligkøper at man ikke har store kostnadsøkninger i vente ved et evt kjøp. Dette vil ha betydning for prisen ved et fremtidig salg.

De nye Grønlandskvartalene (DnG)

Mandalls gate 10 sameie er en del av De nye Grønlandskvartalene. De nye Grønlandskvartalene består av 3 felles sameier i tillegg til hver blokk sitt eget sameie/borettslag.

- DnG Drift
- DnG Garasjesameie
- DnG Fjernvarmesameie I + II (slått sammen)

Årsmøter

De nye Grønlandskvartalene Drift

DnG Drift har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

DnG Garasjesameiet har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Fjernvarmesameie I+II

DnG Fjernvarmesameie I+II har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Vibbo er en digital tjeneste som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre i borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Denne kan også benyttes som en oppslagstavle mellom beboere som ønsker å komme med forslag, kunngjøringer o.l. Styret har distribuert 13 Infoskriv på Vibbo i 2024.

Eiere skal registrere leietakere (noe man er pliktig til) slik at de også får viktig informasjon fra styret om driften av sameiet.

For de som ennå ikke har registret seg på Vibbo, oppfordrer styret til å logge inn på vibbo.no eller enda bedre laste ned appen på Google Play eller App store.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon

Om noen ikke skulle ønske å benytte seg av Vibbo, så er det allikevel svært viktig for sameiet/styret at alle logger seg inn og gir samtykke til elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere og leietakere kan ikke forvente å motta fordyrende brevpost-utsendelser i og med at all informasjon nå kan foregå elektronisk.

Styret ber beboere ta kontakt dersom dere har ting dere ønsker å ta opp med styret eller dersom dere har problemer av noe slag på e-post mandallsgt10@styrerommet.no slik at styret blir orientert om disse forholdene og kan bidra til å løse problemet.

Fellesareal

Oppbevaring av barnevogner med mer

Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler, sko e.l. i gangen utenfor leilighet eller fellesarealene øvrig. Dette er rømningsvei og innebærer brudd på brannforskriftene.

Opphold i fellesarealene

Det er ikke tillatt for barn å leke i fellesarealene og spesielt ikke i heisen og ved/med inngangsdøren. Lek må skje inne i leilighet eller på utendørs lekeområder.

Heis

Sameiet har siden september 2019 hatt en serviceavtale med KONE AS. Styret opplever at serviceavtalen fungerer godt.

Styret ber innstendig alle om å påse at de selv viser forsiktighet ved bruk av heisen, at barn ikke leker i heisen og forventer at eiere informerer sine leietakere om dette.

Brikkelesersystem

Sameiet byttet i 2017 leverandør/serviceselskap på brikkelesersystemet, Nordic Security AS. Nordic Security AS ble solgt til Oslo Låsservice AS den 5. januar 2022. Alle ansatte blir med videre i tillegg til at vi beholder samme kontaktperson og avtalen løper som



normalt. Se «Annen informasjon om sameiet» for kontaktinformasjon. Styret har til vurdering bytte av låsleverandør.

Inngangsdør

Inngangsdøren er utstyrt med elektronisk sluttstykke som er koblet til brikkeleseren samt porttelefon. Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at barn ikke påfører døren skade ved lek eller hærverk, noe som resulterer i skader, nedetid og kostnader for sameiet.

Callinganlegg (port- og inngangsdør)

Alle komponenter i tablået (display og knapper) utenfor inngangspartiet vårt ble byttet i mars 2020. Styret ønsker å minne om at det er ytterligere et tablå ved espressobaren som må benyttes når besøkende skal komme inn den første elektroniske døren. I 2024 ble det installert brikkeløsning ved espressobaren. Disse installasjonene og tablået er DnG Drift sitt ansvar.

Postkasseskilt

Styret henstiller beboere om å bestille og montere ordentlige postkasseskilt slik at vi kan ha et pent og ryddig inngangsparti. Seksjonseiere som leier ut, bes informere leietaker om dette. Selvproduserte skilt, lapper o.l. er ikke tillatt og vil bli fjernet.

Man må ved bestilling velge Postkasseskilt stort.

Lysstyringsanlegg

Norelco AS har stått for installasjonen av lysstyringsanlegg basert på bevegelse. Det har i innværende periode ikke blitt byttet noen komponenter og anlegget ser ut til å fungere som det skal.

Røykventilasjon

Bygget har automatisk røykventilasjonsanlegg i trappen ned til inngangspartiet. Årskontroll på denne ble utført 20. februar 2024 av Assemblin.

Kontroll og vedlikehold av brannslange og nødlys

Styret har avtale for kontroll av brannslange i bodene med NOHA AS. Kontroll ble gjennomført høsten 2024.

Renhold

Renhold har vært utført av Alliansen Renhold AS, som på slutten av året 2023 ble kjøpt opp av Ren Service AS. Kontrakten som foreligger fra tidligere videreføres. Renholdsfrekvensen er 2 ganger i uken hele året, mandag og fredag. Det foretas også en hovedrengjøring/nedvask og boning av gulvene, 2 ganger i året. Styret har bestemt å avslutte samarbeidet med REN Service og inngå avtale med ny leverandør.

Fjernvarme og varmtvann



Fordeling fjernvarmekostnader mellom bygg i DnG

Fjernvarmekostnadene fra Hafslund Fjernvarme kommer samlet for alle bygg i DnG, deretter fordeles disse kostnadene på byggene basert på målere installert på hvert bygg.

Individuell måling av varmtvann (tappevann og radiatorer)

Mandalls gate 10 har individuell måling av varmtvann og har ved hjelp av grunndata fra de trådløse senderne i leilighetene, regnes det ut hvor mye eiere har brukt av forhåndsinnbetalt sum (a-konto) av selskapet Brunata. Dersom det er for mye eller for lite betalt så vil dette bli avregnet.

Alle seksjonseiere må registrere konto på Brunata sine nettsider for å få oversikt over sin seksjons balanseregnskap. For å opprette konto sendes det mail til brunata@brunata.no.

Kjeller- og bodanlegg

Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at det ikke blir plassert gjenstander i fellesarealene da dette kan utgjøre fare ved eventuell nødsituasjon (brann o.l.), i tillegg til at det reduserer trivselen i sameiet og ikke minst øker slitasjen på bygget vårt.

DnG Drift besørger hver annen måned container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Se mer informasjon under kapittelet «Avfallshåndtering».

Gjenstander skal IKKE plasseres i bodanlegget, foran slangeskap, rømningsveier, og ikke minst i bunnen av trappeløpet. Dette er HMS-avvik og kan medføre brannfare. Sameiet må bruke unødvendig med ressurser, samt sameiets midler, på å få fjernet dette mellom datoene med container på plassen.

Avfallshåndtering

Styret har fått informasjon om at container utplasseres følgende datoer i 2025:

25. februar, 27. mai, 26. august og 25. november

Matavfall skal i grønn pose, plastemballasje i lilla pose, restavfall i vanlig plastpose Papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholderen, uten poser. Papp skal brettes før det kastes. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i beholdere i avfallsrommene.

Hver mandag klokken 1600 – 1730 står det en betjent mobil gjenvinningsstasjon på Helga Helgesens plass.

Du kan levere maks to avfallssekker (à 200 liter) med sortert avfall: • metall • trevirke, maks 1 meter i lengde (ikke impregnert) • ødelagt keramikk og porselen • papir, papp og kartong • batterier, lysstoffrør og lypære • farlig avfall (som for eksempel maling og spraybokser – tett emballasje, merket med innhold) • ødelagt småelektronikk og elektriske produkter (ikke hvitevarer eller andre store ting) • plastprodukter • isopor .



Du kan ikke levere følgende avfall: • eksplosiver og ammunisjon – kontakt politiet på telefon 02800. • ubrukt fyrverkeri – du kan levere det til importører og forhandlere.

Medisiner – leveres til apotek.

Container for glassemballasje står i krysset Grønlandsleiret/ Margit Hansens gate.

Sko, tekstiler og andre mindre ting til ombruk kan gis til Fretex i Smalgangen

Fem dager i året står containere i:

Krysset Margit Hansens gt / Rubina Ranas gt 2.

Gårdsrommet mellom Platous gt og Mandalls gt

Du kan levere blant annet: • Trevirke (ikke impregnert) • Møbler • Restavfall (i gjennomsiktig sekk) •

Hvitevarer og tung elektronikk (egen container)

Vær obs på merking av hva som skal i hvilke containere. Sameiet betaler mye i straffegebyr på grunn av feilplassering!

Se kommunens hjemmesider <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/> for informasjon om gjenvinningsstasjoner og kildesortering

Avfallsrommet

Styret ber alle å påse følgende:

- Det skal kun kastes papir i papiravfallet – papirbeholderne er til høyre i avfallsrommet
- Det skal kun kastes restavfall i restavfallsbeholderene – restavfallsbeholderene er til venstre i avfallsrommet
- Det skal ikke settes søppel innenfor eller utenfor døren til avfallsrommet
- Det skal ikke kastes elektronikk i avfallskontainerne – dette er spesialavfall og kan kastes i containere som DnG Drift setter ut hver annen måned
- Det er ikke tillatt å sette avfall (elektronikk, møbler o.l.) i avfallsrommet – selv ikke i påvente av containere på plassen. Alle gjenstander som ikke får plass i boden, og kan vente på containere fra DnG Drift, må eier/leietaker/beboer selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon
- Husk å benytte grønne og lilla poser til henholdsvis mat- og plastavfall.

Tiltak rundt hensetning av gjenstander

Hverken sameiet eller De nye Grønlandskvartalene har areal til mellomagring av hensatte gjenstander. Det er både tidkrevende og kostbart å få kjørt bort gjenstander som hensettes av beboere. Mandalls gate 10 deler søppelrom med Mandalls gate 12 og styrelederene har



blitt enige om et straffegebyr på 5000 kroner til dem som hensetter gjenstander i søppelrommet og eller fellesareal.

Styret ber seksjonseiere med utleie om å underrette leietakere grundig om reglene rundt avfallshåndtering og forbudet mot hensetning av gjenstander i søppelrom og fellesareal.

Container fra DnG Drift, på lekeplassen

DnG Drift besørger 5 ganger i året, container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Dette er en flott kollektiv ordning som kommer alle beboere til gode. Alle sameiene deler denne kostnaden.

Styret forventer at beboere kan oppbevare gjenstander i bod eller leilighet frem til det er container på plassen. Dersom man ikke har anledning til dette, må man selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon.

Det er dessverre en del som kastes feil. Det ilegges sameiet store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass mandager mellom 16:00 og 17:30. For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

Ta hensyn til andre

Mandalls gate 10 sameie er et rolig sameie, men det forekommer allikevel tilfeller av støy og fest.

Pkt. 1.2 i husordensreglene for sameiet vedr støy:

«Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00»

Husk at det er mange åpne vinduer og balkongdører i sommerhalvåret. Styret ber om at det tas spesielt hensyn til dette.

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å informere leietakere, også ved korttidsutleie, om husordensreglene.



VEDTEKTER

for

Mandalls Gate 10 Sameie, org. nr. 990 342 334

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 07.06.2010. Vedtektene er endret på ekstraordinært digitalt årsmøte 18.-21.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Mandalls Gate 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.06.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet inkludert tilleggsareal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

1-4 De Nye Grønlandskvartalene Vel

Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene, herunder uteareal tilhørende Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



(8) Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

(9) Næringsseksjonene skal ha rett til adkomst til varelevering m.v., samt bruk av gårdsrom til avfallshåndtering. Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten årsmøtets tilslutning.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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



- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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 vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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 vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, med det unntaket som følger av 4-1 (11).
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, med det unntaket som følger av 4-1 (11).
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



(6) Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Driver en sameier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

(4) Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m. m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

(5) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eks: kjøling, ventilasjon og det som er plassert i boligdelen/kjeller som tilhører næringsseksjonene)
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. (eksempel: søppelrom næring, tekniske rom)
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene (og tilhørende uteområder)
- Håndtering av vann- og avløpsavgift tilknyttet næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning (fjernvarme og strøm) i næringsdelen (egne målere).
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene (eks: porttelefon).
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

(7) Sameiet, boligseksjonene og næring 3 og 4 skal dekke følgende kostnadselementer:
*Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer. (eks: rengjøring)

(8) Kabel-tv deles likt mellom sameierne etter avtale inngått med kabel-tv-selskapet.

(9) Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.



(10) Sameiet, boligseksjonene og næring 1, 2, 3 og 4 skal dekke:

- Inngangspartier og oppganger (postkassedel).
- Vaktmester
- Strøm og 10 % av fjernvarmekostnadene
- Forsikring

(11) Næringsseksjonene må stå for eget vedlikehold av næringslokalene og kostnadene forbudet med dette. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonene å foreta nødvendig vedlikehold, dersom manglende vedlikehold påfører de andre sameierne i Sameiet skade eller ulempe.

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

(13) Næringsseksjonene skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk:

Konto	Betegnelse	Fordelingsbrøk
530	Styrehonorar	12,13 %
671	Revisjonshonorar	12,13 %
670	Forretningsførerhonorar	12,13 %
6606	Drift/vedl.hold heiser	12,13 %
7501	Forsikring bygninger	17,13 %
620	Elektrisk energi	12,13 %
2920	Fjernvarmekostnader	10 %
674	Vaktmestertjenester	17,13 %
677	Renhold ved firmaer	17,13 %

Det skal foretas en årlig avregning.

(14) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Sameiet kan ha varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.



7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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 og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) 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 stedet 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør sameiermøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og



kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER for Mandalsgate 10 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasje og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.



1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til korridoren.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i fellesareal (dette innbefatter engangsgrill). Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

2. **UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN**

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån av leilighet må på forhånd informeres til styret, slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. **LEILIGHETEN UTVENDIG**

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser og utvendige persienner skal ha godkjent farge og mønster av styret. For mer informasjon rundt dette – se oppslagstavle.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Parabol er ikke tillatt. Kontakt UPC som er vår leverandør, for å sjekke hvilke kanaler man kan ta inn via deres nettverk.

Glasvegg/Lyvegg til terrasse kan bestilles gjennom byggherre. Dette avtales individuelt med byggherre.

3.2 Balkonggulv



Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. **BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG**

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene.

Sykler skal kun stå i bod eller i utvendig sykkelstativ.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. **DØRER OG GARASJEPORT**

5.1 Låsing av dører



Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

6.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

7 ANSVARFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

TILLEGG:

Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventilert eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i nabo-leilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Garasje plass

Fremleie/utlån av garasje plass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet.

Søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelbeholderne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Se oppslag i søppelrom.

Husdyr

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til genanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.



Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Med vennlig hilsen Styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.03.25

Selskapsnummer: 7073 Selskapsnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Tveitan og Asgeir Hustad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

- For
 Mot

Sak 6 FORSLAG 1: Begrense korttidsutleie i sameiet

Begrense korttidsutleie i sameiet

- For
 Mot

Sak 7 FORSLAG 2: Innglassing av balkonger

Innglassing av balkonger

- For
 Mot

Sak 8 FORSLAG 3: Etablering av Administrasjonsavtale (IN-ordning) - inkludert vedtektsendring

Etablering av Administrasjonsavtale (IN-ordning) - inkludert vedtektsendring som beskrevet i saken

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Helge Jørgensen
 Terje Ness



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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