



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 638 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 418	1 302 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 418</b>	<b>1 302 676</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 081 014	1 192 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 149 474</b>	<b>1 261 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 944</b>	<b>41 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 577	11 910
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 577</b>	<b>11 910</b>
Annen finanskostnad			28
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 577</b>	<b>11 882</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 521	53 222
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 306	18 851
Sum varige driftsmidler		11 306	18 851
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 306	18 851
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 709	35 735
Sum fordringer		38 709	35 735
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 094 194	989 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 094 194	989 694
Sum omløpsmidler		1 132 903	1 025 429
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 144 209</b>	<b>1 044 280</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 069 298	902 776
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 069 298</b>	<b>902 776</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 069 298</b>	<b>902 776</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 486	130 033
Annen kortsiktig gjeld		44 425	11 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 911</b>	<b>141 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 911</b>	<b>141 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 144 209</b>	<b>1 044 280</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Hans Nordahls Gate 84-86 SE vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 13. april kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er søndag 18. april kl. 20:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Hans Nordahls Gate 84-86 SE blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes tirsdag 13. april kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er søndag 18. april kl. 20:00

**Selskapsnummer:** 7407 **Selskapsnavn** Hans Nordahls Gate 84-86 SE

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ole Henrik Lidi og Cecilie Tangen Hobbestad velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**  
**Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år**

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Cecilie Tangen Hobbelstad	
Varamedlem	Benedicte Brækken	
Varamedlem	Truls Palm Iversen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

**Ole Henrik Lidi**

E-post: [Styret84-86@hansnordahls gate.no](mailto:Styret84-86@hansnordahls gate.no)

Post: Hans Nordahls Gate 84, 0485 Oslo



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Henrik Lidi	2020-2022
Styremedlem	Tine Ødegård	2020-2022
Styremedlem	Cecilie Tangen Hobbelstad	2019-2021
Varamedlem	Benedicte Emilie Brækken	2020-2021
Varamedlem	Edvard Heiberg Holst	2020-2021

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

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 84-86 SE

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 84-86 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914638437, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 84  
Hans Nordahls Gate 86

Gårds- og bruksnummer: 79/120

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hans Nordahls Gate 84-86 SE har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

- Gjennomført femårs-befaring med utbygger
  - Oppfølging av diverse garantisaker med Utbygger
- Organisert utbedring av manglende lekkasjevarsler og fordelerskap i leilighetene
- Organisert runde med bekjempelse av skjeggkre i oppgang 86.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 303 418 og er i samsvar med budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 149 474. Dette er kr 210 386 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og fjernvarme enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 166 521 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 057 992.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 84-86 SE.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QA7E-6NAFL-KBH7M-GSL5A-E1D3-JK5MP



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-16 06:50:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: CAH7E-6NAEL-KBH7M-GSL5A-ETD3-JKSMP

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 088	1 262 088	1 262 000	1 307 000
Andre inntekter	3	41 330	40 588	41 000	41 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 303 418</b>	<b>1 302 676</b>	<b>1 303 000</b>	<b>1 348 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 153	-6 906	-7 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 798	-86 295	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-6 306	-8 655	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-123 737	-190 620	-221 000	-214 000
Forsikringer		-81 656	-73 095	-82 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-258 520	-240 906	-240 700	-244 000
Kostnader sameie	14	-47 991	-40 396	-42 000	-48 000
Energi/fyring	10	-175 757	-281 472	-312 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 192	-142 391	-164 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-142 904	-122 140	-121 500	-126 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 149 474</b>	<b>-1 261 336</b>	<b>-1 359 860</b>	<b>-1 358 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>153 944</b>	<b>41 340</b>	<b>-56 860</b>	<b>-10 460</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 577	11 910	8 500	0
Finanskostnader		0	-28	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 577</b>	<b>11 882</b>	<b>8 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>166 521</b>	<b>53 222</b>	<b>-48 360</b>	<b>-10 460</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		166 521	53 222		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	11 306	18 851
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 306</b>	<b>18 851</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		51	137
Forskuddsbetalte kostnader		38 658	35 598
Driftskonto OBOS-banken		371 053	469 093
Sparekonto OBOS-banken		723 141	520 601
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 132 903</b>	<b>1 025 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 144 209</b>	<b>1 044 280</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 069 298	902 776
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 069 298</b>	<b>902 776</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 327	9 970
Leverandørgjeld		30 486	130 033
Annen kortsiktig gjeld	13	34 098	1 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 911</b>	<b>141 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 144 209</b>	<b>1 044 280</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	10 606	5 371

Oslo, 15.03.2021

Styret i Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie

Ole Henrik Lidi/s/

Tine Ødegård/s/

Cecilie T. Hobbestad/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	893 880
Fjernvarme	240 912
Kabel-tv	127 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 262 088</b>

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

Antenneleie	41 330
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>41 330</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 153.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 306</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 087
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 218
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 442
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 737</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 164
Renovasjonsavgift	-94 356
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-258 520</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 232
Fjernvarme	-150 526
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-175 757</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skjeggkrebehandling	-28 125
Lysrør	-793
Vaktmestertjenester	-51 891
Renhold ved firmaer	-56 196
Andre fremmede tjenester	-1 175
Trykksaker	-632
Porto	-1 224
Bankgebyr	-2 869
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-142 904</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 753
Andre renteinntekter	50
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 577</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (fjernvarmekostnader november og desember)	-34 098
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-34 098</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 2868/17358 deler av Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie og utgjør kr 10 606.

Selskapets andel i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

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

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



## Annem informasjon om sameiet

### Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utføres av Gårdreform AS.  
Fortuna Renhold har ukentlig renhold av sameiets fellesarealer.

### Nøkler/skilt

Nøkler og oppføring på ringetablå bestilles hos styret på e-post:  
[styret84-86@hansnordahlsgate.no](mailto:styret84-86@hansnordahlsgate.no). Mal for postkasseskilt hentes på  
hjemmeside: [www.hansnordahlsgate.no](http://www.hansnordahlsgate.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87730605. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER

**for Hans Nordahls gate 84 - 86 Boligsameie  
gnr 79, bnr 120 i Oslo kommune.**

**Vedtektene ble sist endret på årsmøtet 09.04.19.**

### § 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 84 – 86 Boligsameie.

### § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 120 i Oslo.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette private terrasser og boder. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*. Det er fastsatt sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse/bod. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og eventuelt uteareal på eiendommen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

Hans Nordahls Gate 84 – 86 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A1 og A2, som vil bli utbygd med flere eierseksjonsseksjonseier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A1 og A2. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 84 - 86 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameie.

Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grønntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å



være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Med unntak av de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

### **§ 5 Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før årsmøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på årsmøtet for seksjonseierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte:



- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styret kan beslutte å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet selv om ikke forslaget ikke er nevnt i innkallingen.

## **§ 6 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **§ 7 Årsmøtets vedtak**

På årsmøtet representerer hver seksjon én stemme. En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter .
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

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

## **§ 8 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av årsmøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av årsmøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt. Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

## **§ 9 Bruken av eiendommen**

### 9.1. Generelt

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

### 9.2. Bygningsmessige arbeider



Fasadeendringer skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen. Nærmere regulering er inntatt i husordensreglene § 5.

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

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

### 9.3. Renovasjon

Plass for renovasjon er plassert på området tilhørende utomhussameie og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

## **§ 10 Vedlikehold av fellesarealer**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin seksjonseierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening, jfr. § 2. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

## **§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger**

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av seksjonseierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.



Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Kostnadene til fjernvarme og varmt tappevann skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.

## **§ 12 Betaling av fellesutgifter**

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

## **§ 13 Ansvar for egen seksjon**

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.



## **§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon**

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

## **§ 15 Forsikring**

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

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

## **§ 16 Ansvar for fellesutgifter**

Sameiet har panterrett i sameiets seksjoner etter loven.

## **§ 17 Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

## **§ 18 Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

## **§ 19 Eierseksjonsloven**

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



## Husordensregler for sameiet Hans Nordahls gate 84-86

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

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

### § 1 Husordensreglene

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor boligsameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og boligsameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre

Naboene skal varsles på forhånd når det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan være til sjenanse for naboene. Et nabovarsel er gir dog ingen rett til å fravike fra regler om ro og hensynet til øvrige beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres mellom kl. 09.00 – kl. 21.00 alle dager utenom søndager og helligdager.

Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

### § 3 Bruk av balkonger og forhager

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og forhager så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper eller henge klesvask over balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å henge balkongkasser e.l. på utsiden av balkongen.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene.



Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

## § 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 5 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer, gjerder, samt andre mindre permanente installasjoner som på grunn av bruk og/eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet, ivaretagelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Parabol, varmepumpe, antenne og andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.
- Installasjoner som blant annet blomsterkasser eller lignende oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Solavskjerming på balkongenes vinduer tillates i form av screens, forutsatt at disse er grå med fargekode 92-2047 og med svarte kasser.

Sameiere kan søke styret om montering av markiser i fargekode 407/94.



Sameiere kan søke styret om å montere uttrekkbar levegg i fargekode 92-2047.

Øvrig permanent solskjerming eller vindskjerming er ikke tillatt."

## § 6 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformingsmal. Skjema for postkasseskilt finnes på boligsameiets hjemmeside.

Endring eller nye navn på dørklokken varsles til styret som vil oppdatere oversikten.

## § 7 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

Det er ikke tillatt å hensette avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

## § 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignede i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer, inkl. foran inngangsdøren til leiligheten, i henhold til brannforskrifter.

## § 9 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

## § 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av boligsameiets sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



**Informasjon om tinglysning av garasje plasser i Hans Nordahls gate 54 - 94 SE**

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.
- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.
- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie** Tinglyses i gnr 379 bnr 4.
- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie** Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2. For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2. Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**