



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-24
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 08.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 923684670

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 049 046	2 980 195
Sum inntekter		3 049 046	2 980 195
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 457 199	2 876 776
Sum kostnader		2 559 889	2 979 466
Driftsresultat		489 156	728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 123	21 777
Sum finansinntekter		25 123	21 777
Annen finanskostnad			105
Sum finanskostnader		0	105
Netto finans		25 123	21 672
Resultat før skattekostnad		514 280	22 400
Årsresultat		514 280	22 400
Totalresultat		514 280	22 400
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		514 280	22 400
Sum overføringer og disponeringer		514 280	22 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		5 460	
Andre fordringer		16 891	20 533
Sum fordringer		22 351	20 533
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 258	314 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 258	314 522
Sum omløpsmidler		955 609	335 055
SUM EIENDELER		955 609	335 055

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		678 177	163 897
Sum opptjent egenkapital		678 177	163 897
Sum egenkapital		678 177	163 897
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 164	123 983
Annen kortsiktig gjeld		92 268	47 175
Sum kortsiktig gjeld		277 432	171 158
Sum gjeld		277 432	171 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 609	335 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 327529

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-24
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 07.03.2026



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 049 046	2 980 195
Sum inntekter		3 049 046	2 980 195
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 457 199	2 876 776
Sum kostnader		2 559 889	2 979 466
Driftsresultat		489 156	728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 123	21 777
Sum finansinntekter		25 123	21 777
Annen finanskostnad			105
Sum finanskostnader		0	105
Netto finans		25 123	21 672
Resultat før skattekostnad		514 280	22 400
Årsresultat		514 280	22 400
Totalresultat		514 280	22 400
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		514 280	22 400
Sum overføringer og disponeringer		514 280	22 400



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-24

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		5 460	
Andre fordringer		16 891	20 533
Sum fordringer		22 351	20 533
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 258	314 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 258	314 522
Sum omløpsmidler		955 609	335 055
SUM EIENDELER		955 609	335 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		678 177	163 897
Sum opptjent egenkapital		678 177	163 897



Sum egenkapital	678 177	163 897
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	185 164	123 983
Annen kortsiktig gjeld	92 268	47 175
Sum kortsiktig gjeld	277 432	171 158
Sum gjeld	277 432	171 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	955 609	335 055



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-24

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1852

SAMEIET NORDRE GATE 20-24



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE GATE 20-24

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

Dato for årsmøtet:

2. mars 2026 kl. 19:00, Fellesleiligheten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: maks antall styremedlemmer
8. Endring av husordensreglene: postkasseskilt
9. Endring av husordensreglene: røykeforbud i takhytta
10. Tillate varmpumpe på svalgangen
11. Vedtektsendring: felles løsning for blomsterkasser
12. Trivselskampanje
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDRE GATE 20-24



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Engan.

Forslag til vedtak

Øyvind Engan velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet anser de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anser de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling



Styret foreslår at Margrethe Køhler Eggan fra Obos Eiendomsforvaltning fører protokoll. Videre ber vi en eier fra møtet melde seg som protokollvitne i tillegg til møtelederen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Margrethe Køhler Eggan valgt. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår også at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 90 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kroner.

Sak 7

Vedtektsendring: maks antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Punkt 6 i vedtektene sier i dag: «Sameiet skal ha et styre som består av minst 4 medlemmer, hvorav ett kan være varamedlem.»

Brønnøysundregistrene har bedt oss om også angi maksimalt antall styremedlemmer, fordi dette er et krav i loven.

Styrets innstilling

Styret foreslår at den første setningen i punkt 6 i vedtektene endres til: «Sameiet skal ha et styre som består av minst 4 og maksimalt 6 medlemmer, hvorav ett kan være varamedlem.»

Forslag til vedtak

Den første setningen i punkt 6 i vedtektene endres til: «Sameiet skal ha et styre som består av minst 4 og maksimalt 6 medlemmer, hvorav ett kan være varamedlem.»

Sak 8

Endring av husordensreglene: postkasseskilt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 2.4 i husordensreglene sier i dag: «Alle postkasser skal ha postkasseskilt.»

Styret har satt i gang et arbeid for å gjøre postkasseskiltene mer enhetlige, for å gjøre inngangspartiet ryddigere og penere. Vi har konkludert med at dette bør forankres i husordensreglene.



Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 2.4 i husordensreglene endres til: «Alle postkasser skal ha postkasseskilt av den typen styret bestemmer.»

Forslag til vedtak

Punkt 2.4 i husordensreglene endres til: «Alle postkasser skal ha postkasseskilt av den typen styret bestemmer.»

Sak 9

Endring av husordensreglene: røykeforbud i takhytta

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittel 8 i husordensreglene handler om takterrassen. Punkt 8.2 sier i dag: «Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes.»

Reglene sier ikke noe om takhytta. Vi mener sunn fornuft tilsier at man ikke skal røyke i takhytta, men vi opplever at det skjer likevel. Hvis vi skal få slutt på røyking i takhytta, må første skritt være å vedtektsfeste et røykeforbud.

I samme slengen foreslår vi å rydde opp i formuleringen om «fremsatte» askebegre. Formuleringen kan gi inntrykk av at det går noen rundt og ordner sånt, og det gjør det jo ikke.

Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 8.2 i husordensreglene endres til: «Ved røyking skal man bruke askebeger og rydde opp etter seg. I takhytta er det ikke tillatt å røyke.»

Forslag til vedtak

Punkt 8.2 i husordensreglene endres til: «Ved røyking skal man bruke askebeger og rydde opp etter seg. I takhytta er det ikke tillatt å røyke.»

Sak 10

Tillate varmepumpe på svalgangen

Forslag fremmet av:

Simen Berger Øby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Simen Berger Øby i leilighet 601 ber årsmøtet godkjenne at han setter ute-delen av en varmepumpe på svalgangen utenfor soverommet.

Formålet med varmepumpen er å kjøle ned leiligheten i den varme årstiden. Simen har sendt en grundig søknad med skisse, som legges ved denne møteinnkallingen.



Styret har bestemt at dette er en sak årsmøtet bør ta stilling til. Det handler om et fellesareal, selv om det i praksis bare er én nabo som bruker det.

Vi har også skjelt til vedtektenes punkt 3, som sier:

"Vesentlige endringer som har betydning for sameiernes felles bygning eller felles bruk av eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektene punkt 7."

Praksis i dag er at styret har sagt ja til leiligheter med egen balkong ut mot Nordre gate. Her er ute-delen bare synlig for dem selv, og de har sluk på egen balkong. Vi har sagt nei til andre leiligheter.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at det finnes gode og vektige argumenter både for og mot.

Alt i alt mener vi likevel at argumentene mot veier tyngre enn argumentene for, og anbefaler å stemme mot.

Argumenter mot er:

- Å si ja til én varmpumpe på et fellesareal vil skape en presedens. Hvis styret sier ja til varmpumpe på svalgangen utenfor én leilighet, vil andre eiere også forvente å få ja på en tilsvarende forespørsel.
- Ute-delen på en varmpumpe produserer mye fuktighet som må dreneres bort. Det vil være risikabelt på en felles svalgang der vi allerede har hatt problemer med fuktighet som trenger inn i veggen.

Forslag til vedtak

Leilighet 601 tillates å sette ute-delen av en varmpumpe på svalgangen utenfor soverommet, i henhold til tegning på den innsendte søknaden.

Vedlegg

2. Søknad Årsmøte 601.pdf

Sak 11

Vedtektsendring: felles løsning for blomsterkasser

Forslag fremmet av:

Thomas Persson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Thomas Persson foreslår at årsmøtet beslutter at det etableres en felles løsning for blomsterkassene i sameiet (utenom takterrassen), med mål om et penere og mer helhetlig uttrykk. Det vil da finansieres via felleskostnadene og følges opp via styret.

Styrets innstilling

Blomsterkassene reguleres i dag av punkt 11 i vedtektene, hvor det står:

«Den enkelte sameier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjon. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder sameierne hver sin naturlige del.»



En endring vil kreve at vi endrer denne bestemmelsen. Styret mener at bestemmelsen er god, og anbefaler å stemme mot en endring.

Vedlikeholdet vil bli uforholdsmessig dyrt. På taket har vi automatisk vanningsanlegg som fjerner en vesentlig del av kostnadene; likevel er gartneravtalen ganske dyr. Om styret skal også skal stå for stell av blomsterkassene, vil det enten innebære et veldig dyrt automatisk vanningsanlegg eller at gartneren må komme vesentlig oftere enn i dag.

Vi tenker derimot det kan være en god idé at styret hver vår arrangerer felles innkjøp av planter til blomsterkassene for dem som ønsker det. En slik ordning krever ingen endring av vedtektene, bare en oppfordring fra årsmøtet. Det kan være et alternativ.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 11 endres slik at det blir styrets ansvar å etablere og følge opp en felles løsning for blomsterkassene i sameiet (utenom takterrassen), med mål om et penere og mer helhetlig uttrykk, som finansieres gjennom felleskostnadene.

Sak 12

Trivselskampanje

Forslag fremmet av:

Thomas Persson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Thomas Persson foreslår at årsmøtet beslutter at det skal gjennomføres en enkel og vennlig trivselkampanje rettet mot folk som ferdes i bygget, med mål om å øke bevisstheten rundt renhold, orden og hensynsfull bruk av fellesarealer. Formålet er å bidra til mindre unødvendig slitasje og et hyggeligere bomiljø.

Styrets innstilling

Styret deler intensjonen i dette forslaget, men vi mener det ikke er nødvendig med noe årsmøtevedtak i denne saken, og anbefaler derfor å stemme mot. Det er allerede en av styrets kjerneoppgaver å legge til rette for at bygget holdes ryddig og pent. Det er uklart for oss hvordan en trivselskampanje skal se ut for å løse problemet.

Alle boligsameier har utfordringer med dette. Problemet er ofte at de som tar til seg innholdet i en slik trivselskampanje, uansett ikke er de som roter og forsøpler.

Men vi tar gjerne imot innspill fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret bes gjennomføre en enkel og vennlig trivselkampanje rettet mot folk som ferdes i bygget, med mål om å øke bevisstheten rundt renhold, orden og hensynsfull bruk av fellesarealer. Formålet er å bidra til mindre unødvendig slitasje og et hyggeligere bomiljø.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Øyvind Engan, styremedlem Kristin Støfringsdal og styremedlem Hilde-Gunn Olsen trer ut av styret.

Styremedlem Lukas Bach har sagt seg villig til gjenvalg et år. Styremedlem Navid Ghanbari ble valgt for to år i fjor, og er ikke på valg.

Simen Berger Øby har sagt seg villig til å stille som styreleder. Charlotte Buch og Thula Kopreitan har sagt seg villige til å stille som styremedlemmer. Alle tre eier boligseksjoner i bygget.

Anette Braathu Haaverstad har også sagt seg villig til å stille som styremedlem. Hun representerer Spabo Eiendom, som eier næringsseksjonene.

Innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for de fem kandidatene som har meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder (ny) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder (ny):

- Simen Berger Øby

Simen Berger Øby har tidligere vært styreleder i borettslag over flere år. Han er utdannet økonom og har grei forståelse for juridiske problemstillinger.

Simen er på reisefot omtrent halvparten av året. Han kan derfor ta hovedansvar for administrative, økonomiske og juridiske oppgaver, herunder økonomistyring og budsjettoppfølging, regnskap og dialog med regnskapsfører, juridiske vurderinger, oppfølging av Obos, lovpålagte oppgaver, årsmøteforberedelser, dokumentasjon og rapportering.

Oppgaver som krever fysisk tilstedeværelse eller løpende operativ oppfølging – som kontakt og oppfølging av leverandører, praktiske forhold på eiendommen, dialog med beboere og eiendomsmeglere samt håndtering av akutte hendelser – må ivaretas av øvrige styremedlemmer.

Valg av Simen som styreleder forutsetter at styret samlet blir enige om en tydelig og forpliktende oppgavefordeling.

Valg av 1 styremedlem (gjenvalg) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (gjenvalg):

- Lukas Bach

Valg av 3 styremedlem (ny) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (ny):

- Anette Braathu Haaverstad
- Charlotte Buch
- Thula Kopreitan





Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025–2026

Sameiet Nordre gate 20-24

TILLITSVALGTE

På årsmøtet 13. mai 2025 ble følgende styre valgt:

- Styreleder: Øyvind Engan (gjenvalg)
- Styremedlem: Lukas Bach (gjenvalg)
- Styremedlem: Kristin Støfringsdal (gjenvalg)
- Styremedlem: Hilde-Gunn Olsen (gjenvalg)
- Styremedlem: Navid Ghanbari (ny)

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet Nordre gate 20-24 består av 2 næringsseksjoner og 38 boligseksjoner, totalt 40 seksjoner. Én boligseksjon – «fellesleiligheten» – er eid av de øvrige 37 boligseksjonene i et tingsrettslig realsameie.

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

Sameiets eiendom har gårdsnr. 228, bruksnr. 240 i Oslo kommune. Gateadressene er:

- Nordre gate 20 (Dapper)
- Nordre gate 22 A (de 37 leilighetene med inngang i trappeoppgangen)
- Nordre gate 22 B (den siste leiligheten i første etasje, med egen inngang)
- Nordre gate 24 (Hot Temper)

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923 684 670.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet har flere energibesparende løsninger i bygget, og styret er ikke kjent med at Sameiet forurensrer det ytre miljøet ut over det som er vanlig for et slikt boligselskap.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det eierens ansvar å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikkerhet



I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

I vårt sameie er det sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling av brannvesenet.

I kjellebodene er det bare tillatt å stable opp til en halv meter lavere enn sprederhodet på sprinkleranlegget.

Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Globalconnect om 1000/1000 Mb/s bredbåndsabonnement til alle leilighetene. Prisen faktureres sammen med fellesutgiftene.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 89152362.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade er 10 000 kroner.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Hvis skaden er forårsaket av seksjonseier, kan styret kreve at egenandelen dekkes av seksjonseier. Hvis skaden er under egenandelen, kan seksjonseier vurdere å heller dekke skaden av egen lomme enn å benytte forsikringen. Denne vurderingen kan tas i samråd med styret.

Årsoppgave, ligningsverdi, eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune innkrevingsetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt fem styremøter siden årsmøtet 2025, i tillegg til løpende dialog digitalt.

Ny vaktmester

Aspelin Reitan – tidligere Aspelin Ramm og Aspelin Eiendom – har solgt de to næringsseksjonene, og eier ikke lenger noe av bygget. Dermed er de heller ikke interessert i å drive vaktmestertjenester, som de har gjort til nå.

Styret inviterte syv vaktmesterfirmaer på befaring. Seks takket ja og fire sendte pristilbud. Vi valgte Facilitec. De har gode referanser, og la seg litt lavere i pris enn dagens avtale med Aspelin Reitan, men vi har tatt høyde for at prisen kan gå opp hvis det dukker opp arbeidsoppgaver som Aspelin Reitan hadde glemt å føre opp på sin



arbeidsliste. Til gjengjeld har Facilitec tatt høyde for at prisen kan gå ned hvis noen av punktene på arbeidslista viser seg å være unødvendige. De tar over ansvaret 1. mars.

Reklamasjoner

Også dette året har mye tid gått med til å følge opp reklamasjoner. Reklamasjonsfristen for de fleste tingene i bygget har gått ut. For Sameiets del er dette sakene som fremdeles ikke er løst:

- Ventilasjonen i boligdelen: Styret har fått utarbeidet en rapport som viser at det er fysisk umulig å oppnå tilfredsstillende luftmengder med de rørene som er lagt i bygget. De trange rørene skaper også støy. Og aggregatet stopper i kaldt vær. Saken er fremdeles uavklart.
- Ventilasjonen i næringsdelen: Avtrekket fra Hot Temper er utett, og lukten av frityrolje sprer seg i trappeoppgangen til boligene. Saken er fremdeles uavklart.
- Feil kledning: På svalgangen utenfor leilighet 401 og 501 er det utvendige panelet reparert med bord av feil type. Veidekke har nå sagt at de skal fikse dette.
- Sprekker i gulv: Malingen/gulvbelegget i kjellerbod-rommet har sprukket opp flere steder, mest synlig rett innenfor inngangen. Veidekke har sagt at de skal fikse det også.
- Nødlys: Gjennom fem år har nødlysene feilet veldig ofte, etter vår mening oftere enn man må kunne forvente. Saken er uavklart.
- Støy: Mye støy slår gjennom fra takterrassen og ned i leilighetene i 6. etasje. Ifølge firmaet som tidligere håndterte reklamasjonene våre, finnes det støymålinger. Vi har etterspurt dem, men hittil ikke sett noe til dem.

Øvrige arbeidsoppgaver

Alle kjellerbodene har blitt ryddet så ting ikke lagres høyere enn 50 centimeter under sprinklerhodene. Dette er viktig for at anlegget skal beskytte mot brann slik det er ment. Vi håper alle hjelper til å passe på at det fortsetter slik.

En branninstruks er hengt opp i første etasje ved heisen. Her står også en instruks for hvordan man kan stoppe brannalarmen hvis man utløser den ved et uhell. Vi kan ikke si det ofte nok: Du må aldri stoppe brannalarmen hvis du ikke har full kontroll på det som gjorde at den slo ut.

Vi er godt fornøyd med Gartnerhagen, som har overtatt stell av takhagen.

Styret har valgt Norgespris for de strømmålerne som betjener boligseksjonene. Så langt tyder alt på at det var et svært lønnsomt valg.

Vi har gjort en ryddejobb for å få postkasseskiltene mer enhetlige, så inngangspartiet blir penere.

Julegranen ble tent denne julen også, men dessverre uten det tradisjonelle arrangementet første søndag i advent, fordi ingen i sameiet hadde anledning til å stille opp og arrangere det den dagen.

Påbegynt: Styret har undersøkt om noe kan gjøres med betongen i inngangspartiet, som blir glatt når det er kaldt. To alternativer, å skrape opp den nåværende overflaten eller å lime en ru overflate på toppen, har begge vist seg vanskelige og kostbare. Vi har prøvd gummimatter, men er ikke fornøyd med dem heller. Vi tenker å undersøke mer.

Påbegynt: Mange av lokkene til koblingsbokser og stikkontakter på takterrassen er løse. Vi har avtalt at et elektrikerfirma skal fikse dette, men det må vente på varmere vær.

Påbegynt: Vi ønsker å fjerne ubrukte sykler fra sykkelparkeringen i kjelleren, og har derfor satt et merke på alle sykler og bedt eierne fjerne merket på sine sykler. Planen er å fjerne syklene som fremdeles har merke.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Økonomien i Sameiet er fremdeles god. Sameiet har ingen lån, og egenkapitalen er akseptabel.

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et overskudd på 514 280 kroner. Av dette er 249 375 kroner tilskudd fra Enova og Oslo kommune for å dekke utleggene vi hadde til energikartlegging av bygget i 2024. Overskuddet i 2025 var altså kunstig høyt, mens det i 2024 var kunstig lavt (22 400 kroner).

Boligseksjonenes del av overskuddet var 367 826 kroner. Næringsseksjonenes del var 50 323 kroner. Fellesleilighetens del var 71 007 kroner.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 955 609.

Ordringen for å dele felles-strømregningen mellom næringsdelene og boligdelene har ligget brakk i hele 2025, fordi vi har ventet på tall fra nye under-strømmålere som først nå i februar 2026 har gitt riktige tall i et helt år. Vi har foreløpig delt regningen 50/50, vel vitende om at det ikke vil være helt riktig. Denne vinteren vil vi endelig få tall som kan hjelpe oss med å sette opp en riktig fordelingsnøkkel basert på faktisk forbruk. Etter det må vi også beregne hvordan fordelingen skulle vært tidligere år, og gjøre opp denne skjevheten. Hypotesen er at boligdelene har betalt for mye og næringsdelene for lite.

Med unntak av dette forbeholdet er styret ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet for 2025.

BUDSJETT 2026

Budsjettet for 2026 er satt opp med et overskudd på 117 000 kroner.

Oslo, 9. februar 2026

Styret i Sameiet Nordre gate 20-24

Øyvind Engan

Styreleder

Lucas Bach

Styremedlem

Kristin Støfringsdal

Styremedlem

Hilde-Gunn Olsen

Styremedlem

Navid Ghanbari



Styremedlem



Til årsmøtet i Sameiet Nordre Gate 20-24

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Gate 20-24 som viser et overskudd på NOK 514 280. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



SAMEIET NORDRE GATE 20-24 ORG.NR. 923684670, KLIENTNR. 1852

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 702 796	2 788 924	2 818 933	2 748 000
Andre anlegg	9	96 875	70 441	100 000	100 000
Andre inntekter	3	249 375	120 830	200 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 049 046	2 980 195	3 118 933	2 848 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 203	-9 469	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-78 975	-81 000	-85 000
Konsulentonorar		-143 363	-143 683	-70 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-468 534	-810 351	-522 000	-614 000
Forsikringer		-203 714	-179 839	-223 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-509 520	-409 892	-470 500	-494 000
Andre anlegg	9	-25 867	-131 722	-100 000	-100 000
Energi/fyring	10	-406 060	-449 253	-520 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 960	-142 500	-135 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-475 843	-521 093	-465 000	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 559 889	-2 979 466	-2 699 500	-2 751 000
DRIFTSRESULTAT		489 156	728	419 433	97 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 123	21 777	20 000	20 000
Finanskostnader		0	-105	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 123	21 672	20 000	20 000
ÅRSRESULTAT		514 280	22 400	439 433	117 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		514 280	22 400		



SAMEIET NORDRE GATE 20-24
ORG.NR. 923684670, KLIENTNR. 1852

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 460	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 891	20 533
Driftskonto OBOS-banken		792 641	233 385
Sparekonto OBOS-banken		37 669	18 374
Sparekonto OBOS-banken II		102 947	62 762
SUM OMLØPSMIDLER		955 609	335 055
SUM EIENDELER		955 609	335 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		678 177	163 897
SUM EGENKAPITAL		678 177	163 897
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 269	47 175
Leverandørgjeld		185 164	123 983
Annen kortsiktig gjeld	13	34 999	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 432	171 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 609	335 055
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Sameiet Nordre Gate 20-24

Knut Øyvind Engan Lukas Bach Kristin Støfringsdal
Hilde-Gunn Olsen Hallvard Dahl Solli
Navid Ghanbari



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 KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader delt etter eierbrøk	1 820 472
Felleskostnader delt likt	215 784
Bredbånd Globalconnect 1000/1000	126 540
Felleskostnader næringsseksjonene	540 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 702 796

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd fra Enova og Oslo Kommune	249 375
SUM ANDRE INNETEKTER	249 375

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 203
SUM REVISJONSHONORAR	-12 203

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 973
Drift/vedlikehold elektro	-75 034
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 346
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 918
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-468 534

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-407 403
Renovasjonsgebyr	-102 117
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-509 520

NOTE 9

ANDRE ANLEGG

Leieinntekter fra fellesleiligheten	96 875
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	96 875

KOSTNADER

Diverse kostnader fellesleiligheten	-25 867
SUM KOSTNADER	-25 867

SUM ANDRE ANLEGG

71 007

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-406 060
SUM ENERGI / FYRING	-406 060



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 768
Vaktmestertjenester	-147 078
Vakthold	-74 196
Renhold ved firmaer	-207 511
Andre driftskostnader	-20 166
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 823
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-475 843

NOTE 12

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 294
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 229
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 735
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	491
Andre renteinntekter	375
SUM FINANSINNEKTER	25 123

NOTE 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad *	-34 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 999

* Dette er strømfakturaer som gjelder desember, men mottatt i 2026 og er derfor avsatt.



1852 - Sameiet Nordre Gate 20-24

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	FL1852	NÆ1852	BO1852	Sum	
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	0	540 000	2 162 796	2 702 796	
ANDRE ANLEGG	96 875	0	0	96 875	
ANDRE INNEKTER	0	52 319	197 056	249 375	
SUM DRIFTSINNEKTER	96 875	592 319	2 359 852	3 049 046	
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	0	-635	-12 056	-12 690	
STYREHONORAR	0	-4 500	-85 500	-90 000	
REVISJONSHONORAR	0	-610	-11 593	-12 203	
FORR.FØRERHONORAR	0	-4 107	-78 028	-82 135	
KONSULENTHONORAR	0	-25 528	-117 835	-143 363	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0	-125 958	-342 576	-468 534	
FORSIKRINGER	0	-42 739	-160 975	-203 714	
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-85 473	-424 047	-509 520	
ANDRE ANLEGG	-25 867	0	0	-25 867	
ENERGI / FYRING	0	-154 168	-251 891	-406 060	
KABEL- / TV-ANLEGG	0	0	-129 960	-129 960	
ANDRE DRIFTSKOSTN.	0	-98 278	-377 565	-475 843	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-25 867	-541 996	-1 992 026	-2 559 889	
DRIFTSRESULTAT:	71 007	50 323	367 826	489 157	
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	1 001	3 838	20 284	25 123	
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 001	3 838	20 284	25 123	
RESULTAT	72 008	54 161	388 110	0	514 280



Til årsmøtet,

Jeg ønsker å søke årsmøtet om godkjenning til å installere en liten veggmontert varmepumpe/split-AC i min seksjon (H601). Installasjonen er ikke søknadspliktig for kommunen når arbeidet utføres av autorisert montør, gjennomføringen brantettes, det ikke skjer en vesentlig visuell endring og fri passasje i rømningsvei opprettholdes.

Hvorfor: Jeg har målt *snittemperaturen* på soverommet gjennom året (se vedlagt dokumentasjon). Tallene viser jevnt høye nivåer, som har gitt dårlig søvn og trøtte dager i sommermånedene, tross lufting. Mulig skyldes det at leiligheten min er på toppen av bygget.

- Mai: 24,2 °C
- Juni: 25,7 °C
- Juli: 29,3 °C
- August: 26,3 °C
- September: 24,5 °C

Foreslått løsning: 2 autoriserte installatører har sett på muligheten for å installere aircondition på balkong, eller svalgang. Sammen har vi kommet frem til at svalgang er å foretrekke, ettersom man da kan gå for en mindre enhet, og bruke denne enheten på minimumsnivå og fortsatt få kjølt soverommet. Det er heller ingen balkonger som er vendt mot enheten.

Plassering: Utedelen er foreslått plassert på et stativ på bakken utenfor soveromsvinduet (det ene lille vinduet som ikke kan åpnes). Årsaken til valg av plassering er at svalgangen her er på sitt bredeste pga. «sykkelparkering» (se illustrasjon). Normal bredde på svalgang er 1.2m, men pga. sykkelparkeringen, er den 1.8m på foreslått installasjonssted. Enheten er 0.45m dyp. Minimumskravet for brann er 0.9m.

Lyd: Utedelen har et lydnivå på **ca. 52 dB** ved kilden. Dette ligger innenfor hva kommunen praktiserer (50-55 db)

Estetikk: Rundt utedelen bygges en ventilert skjermkasse i samme treverk som veggen, med plate på toppen få å kunne sette en blomsterkasse oppe på. Slik blir enheten lignende blomsterkassene som allerede finnes på svalgang.

Gjennomføring: Installasjonen utføres av autorisert montør, og vegggjennomføring brantettes iht. gjeldende krav.



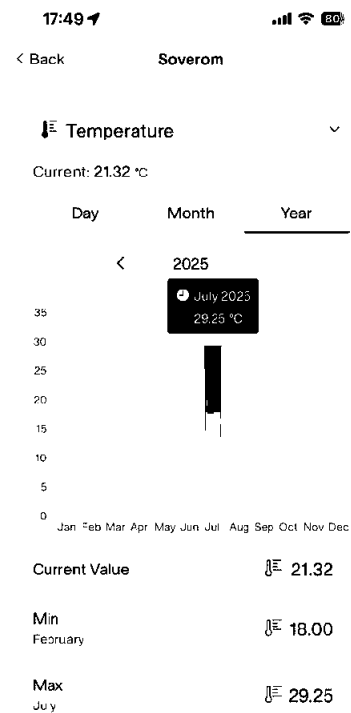
Naboer: Jeg har drøftet installasjonen med Maria og Thor i 602, de eneste naboen som bruker svalgangen som ankomst til sin leilighet. De er ok med installasjonen.

Konklusjon: Tiltaket er lite, visuelt skånsomt og påvirker ikke rømningsvei eller fellesarealer i vesentlig grad, men betyr mye for min bokkvalitet.

Vennlig hilsen

Simen Berger Øby

Vedlegg: Illustrasjon samt temperatur-måling





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.03.26

Selskapsnummer: 1852 Selskapsnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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