



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 416 178  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDLANDSGATA 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 217 615	1 890 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 217 615</b>	<b>1 890 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 208 476	6 360 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 333 986</b>	<b>6 486 321</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116 371</b>	<b>-4 596 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 874	15 983
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 874</b>	<b>15 983</b>
Annen finanskostnad		407 602	140 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 602</b>	<b>140 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 728</b>	<b>-124 167</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-506 099	-4 720 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		341 668	268 458
Sum fordringer		341 668	268 458
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 699	432 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 699	432 112
Sum omløpsmidler		1 238 367	700 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 408 595	4 902 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 408 595</b>	<b>-4 902 496</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 408 595</b>	<b>-4 902 496</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 441 943	3 960 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 441 943</b>	<b>3 960 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 441 943</b>	<b>3 960 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			610
Leverandørgjeld		116 281	1 583 959
Skyldige offentlige avgifter		54 860	
Annen kortsiktig gjeld		33 877	57 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 018</b>	<b>1 642 085</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 646 962</b>	<b>5 603 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376909

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 416 178  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDLANDSGATA 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 996 416 178  
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 217 615	1 890 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 217 615</b>	<b>1 890 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 208 476	6 360 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 333 986</b>	<b>6 486 321</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116 371</b>	<b>-4 596 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 874	15 983
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 874</b>	<b>15 983</b>
Annen finanskostnad		407 602	140 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 602</b>	<b>140 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 728</b>	<b>-124 167</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-506 099	-4 720 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>



Organisasjonsnr: 996 416 178  
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		341 668	268 458
Sum fordringer		341 668	268 458
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 699	432 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 699	432 112
Sum omløpsmidler		1 238 367	700 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 408 595	4 902 496
Sum opptjent egenkapital		-5 408 595	-4 902 496



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 408 595</b>	<b>-4 902 496</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 441 943	3 960 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 441 943</b>	<b>3 960 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 441 943</b>	<b>3 960 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		610
Leverandørgjeld	116 281	1 583 959
Skyldige offentlige avgifter	54 860	
Annen kortsiktig gjeld	33 877	57 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>205 018</b>	<b>1 642 085</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 646 962</b>	<b>5 603 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>



Organisasjonsnr: 996 416 178  
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1008

Sameiet Nordlandsgata 11



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nordlandsgata 11

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. april kl. 22:00 og lukker 19. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1008>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 18:00 , Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)
8. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje
9. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør
10. Forslag til endringer i husordensreglene
11. Forslag til avvikling av felles TV-abonnement
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

2 av 42



Styret i Sameiet Nordlandsgata 11



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Terje Sørhuus (Obos) velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Terje Sørhuus er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning 2023 Nordlandsgata 11.pdf
- 3. Regnskap for 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.



Sak 7

## Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et samlet styre i Sameiet Nordlandsgata 11 foreslår å etablere IN-ordning for seksjonseiere, altså etablere mulighet for å hver seksjonseier å innfri sin andel av fellesgjelden. Med kraftig økte felleskostnader den siste tiden, har vi fått flere forespørsler om dette fra seksjonseiere, og styret mener en slik løsning vil være positivt for sameiet, da den enkelte kan få muligheten til å redusere sine felleskostnader hvis man har mulighet og ønske til individuell nedbetaling av gjeld.

Obs: Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Obs 2: Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.

Obs 3: Etablering av ordningen for sameiet vil koste sameiet kr. 26 500. I tillegg kommer en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). Den enkelte seksjonseier må i tillegg betale for sin individualiserte administrasjonsavtale, hvis man ønsker å benytte seg av muligheten. Dette koster kr 1950 per avtale (prisene justeres hvert årsskifte). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale kr 21 000,-

### Styrets innstilling

For å inngå en slik avtale med Obos må det fattes vedtak på årsmøte. Et samlet styre foreslår derfor at denne setningen tas inn i vedtektene:

*“Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.*

### Forslag til vedtak

Ovennevnte tas inn i vedtektene.



Sak 8

## Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseiere i 6. etasje som tidligere har kjøpt takareal av sameiet for å bygge ut sine seksjoner har således fått vedlikeholdsansvar for disse arealene i sin helhet. Dette har imidlertid ikke blitt oppdatert i vedtektene. Det påhviler eier av seksjonen å informere om dette hvis seksjonen selges, men det kan lett skje at det ikke blir gjort, og dermed kan det oppstå en problematisk sak mellom sameiet og eier av seksjonene om ansvarsforholdet. Det unngås ved å vedtektsfeste ansvaret. For å unngå misforståelser rundt dette i fremtiden ønsker Styret derfor å få inn dette tydeligere i vedtektene.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at følgende setning blir tatt inn i vedtektene under kapittel 11 Vedlikehold:

*"Seksjonseiere i 6. etasje med utbygget takareal har fullstendig vedlikeholdsansvar for de utkjøpte arealene. Innenfor dette faller blant annet plikten til å holde sluk på terrassene åpne."*

Setningen erstatter følgende setning i dagens vedtekter:

*"Seksjonseiere i 6. etasje har plikt til å holde sluk på terrasser holdes åpne."*

### Forslag til vedtak

Ovennevnte blir tatt inn i vedtektene.

Sak 9

## Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter ilegges den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for skader på bod-dør, også dersom denne utsettes for tilfeldig skade, som ved et innbrudd. Styret mener vedlikeholdsplikten for bod-dør i stedet bør ligge hos sameiet, slik at vi kan benytte sameiets husforsikring dersom skade skjer. Obs på at dersom skaden er under egenandel vil den fortsatt faktureres den enkelte seksjonseier, uavhengig av hvordan skaden er oppstått.

### Styrets innstilling

Et samlet styre foreslår at denne setningen i dagens vedtekter:

*"Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til balkong og bod, inkludert kjellerbod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade."*



endres til denne:

*"Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til balkong, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, dør til kjellerbod, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade."*

**Forslag til vedtak**

Ovennevnte endres i vedtektene.

Sak 10

## Forslag til endringer i husordensreglene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og sett at det er mange overlappende og noe upresise formuleringer som fører til et kanskje unødvendig langt reglement. Styret har dermed flere forslag til endringer (se vedlagte dokumenter).

**Styrets innstilling**

Endringene vedtas.

**Forslag til vedtak**

Endringene i husordensreglene vedtas.

**Vedlegg**

4. Dagens husordensregler\_Nordlandsgata11.pdf

5. Forslag til nye husordensregler med markeringer.pdf

6. Forslag til nye husordensregler.pdf

Sak 11

## Forslag til avvikling av felles TV-abonnement

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På grunn av sameiets økonomiske situasjon de siste årene med inntekter som ikke har økt tilstrekkelig i takt med kostnadene, har Styret sett på muligheter for å spare inn penger på noen områder. Området som har pekt seg ut som en mulighet er på vårt kollektive abonnement for TV og internett. Styret har derfor innhentet tilbud



fra Telia på hva det vil koste dersom sameiet kun betaler for felles internett-tilgang, og kutter ut TV.

I dag betaler sameiet totalt kr 144 362 pr halvår (eksl mva) for TV og internett, hvorav kr 113 716 av summen er betaling for TV. Det vil derfor være betraktelige summer å spare på å kutte ut den kollektive avtalen for TV og strømming. Det vil fortsatt være mulig for hver enkelt beboer å oppgradere abonnementet sitt dersom man ønsker TV.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å endre dagens avtale med Telia til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd og dermed avvikle kollektiv avtale om TV.

#### Forslag til vedtak

Dagens avtale med Telia endres til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd, og dermed avvikles kollektiv avtale om TV i sameiet

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lovise Gangnes

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Bråthen  
er seksjonseier over mange år , ønsker å bidra til god og fornuftig drift

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Torød



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lovise Ingeborg Gangnes	Nordlandsgata 11
Styremedlem	Inger Aagesen	Nordlandsgata 11
Styremedlem	Kathrine Sofie Killingmo	Stensberggata 14
Styremedlem	Tu Nhi Van	Sandakerveien 104
Varamedlem	Kjetil Torød	Nordlandsgata 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan kontakte med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Nordlandsgata 11

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Nordlandsgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996416178, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 223/61

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

Sameiet Nordlandsgata 11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er MOLTZAU REVISJON AS.

### Styrets arbeid

I styreperioden (fra august 2023-mars 2024) har styret avholdt seks møter, både fysiske og digitale. Varamedlem ble innkalt til hvert styremøte, og har hatt definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene. I tillegg til møtene har styret hatt hyppig elektronisk kontakt for å drive effektivt styrearbeid. Styret fikk ny styreleder og to nye medlemmer ved sist årsmøte, og har dermed brukt tid på å etablere og definere ansvarsområder.

Blant styrets største saker i perioden har vært:

- å gjennomføre vellykket skifte av forretningsfører, fra Enqvist til Obos. Styret har produsert innhold til kommunikasjonsplattformen Vibbo, samt sørget for at nødvendig dokumentasjon har blitt med over fra tidligere digital styreportal til den



nye digitale styreportalen Styrerommet. Styret har også jobbet for å informere beboere om overgang til ny forretningsfører, og sørge for at flest mulig benytter Vibbo.

- å få oversikt over sameiets økonomiske situasjon, og i samråd med forretningsfører legge plan for økning av felleskostnader i to omganger i 2024.
- å svare på en rekke henvendelser fra seksjonseiere, beboere og meglere.
- å følge opp vaktmesterens oppgaver i det daglige, særlig knyttet til perioder med mye snøfall i Oslo denne vinteren.
- å følge opp kontakten med Grefsenveien 26, for å sørge for god kommunikasjon rundt deres omfattende rehabiliteringsarbeid som opptok areal i vår bakgård, mye feilparkeringer på vår eiendom, samt støy og mindre skader på vår eiendom som følge av arbeidene.
- gjennomføring av utvidet el-kontroll i sameiets fellesarealer.
- følge opp feil med garasjeport og varmeanlegg i nedkjøring garasjeanlegg.
- å utrede saker til behandling på årsmøtet i 2024, deriblant etablering av IN-ordning, avvikling av felles kabel-tv, endring i husordensregler og vedtekter.
- å begynne planleggingen og forberedelse av dugnad for 2024, som skal avholdes 14. mai 2024.

Foreløpige fremtidige vedlikeholdsplaner i sameiet er definert slik av nåværende styre (obs på at denne listen ikke er utfømmende og selvsagt kan endre seg utfra nye saker og behov som dukker opp):

- Skifte av nødllys i kjeller og garasje (første halvdel av 2024)
- Skifte av alle lamper i svalganger (innen 1-2 år)
- Oppmaling og utbedring av småskader på innvendig fellesareal (1-3 år)
- Fjerning av graffiti med påfølgende ny utvendig oppmaling og impregnering (6-12 mnd.)
- Overbygning tak/etablering inngangsparti utenfor dør til heisrom som vender ut i bakgården (6-12 mnd.)
- Full rens og service på ventilasjonsanlegg (trolig 2-5 år, under utredning)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og energi enn forutsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 033 349. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordlandsgata 11.

### Lån

Sameiet Nordlandsgata 11 har lån i Boligbanken ASA. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på

- 15 % økning av innbetalingene til dekning av bredbånd
- 15 % for TV
- 50 % økning for lån
- 18 % for felleskostnader
- 18 % for fjernvarme

Alle økninger fra 01.02.2024.

I tillegg er det budsjettet med og vedtatt ytterligere økning i juli. Styret tar fortløpende vurderinger rundt dette i løpet av våren for å sørge for forsvarlig økonomisk drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Nordlandsgata 11

### **Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordlandsgata 11 som viser et underskudd på kr 506 099,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### **Andre forhold**

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Grunnlag for konklusjonen**

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

### **Øvrig informasjon**

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. 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 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 ansvarlige 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.



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

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

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

Vestby, 1. mars 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET NORDLANDSGATA 11  
ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 440	1 084 476	2 384 987	2 639 000
Andre inntekter	3	175	805 606	0	3 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 217 615</b>	<b>1 890 082</b>	<b>2 384 987</b>	<b>2 642 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 000	-13 390	-15 000
Forretningsførerhonorar		-97 011	-92 958	-98 907	-97 000
Konsulenthonorar	7	-5 540	-621 289	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-588 839	-4 209 257	-705 000	-319 000
Forsikringer		-168 719	-144 295	-167 400	-180 000
Kommunale avgifter	9	-394 344	-333 639	-391 801	-469 000
Energi/fyring	10	-513 493	-564 679	-595 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 611	-230 308	-270 396	-280 000
Andre driftskostnader	11	-152 418	-151 386	-164 145	-169 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 333 986</b>	<b>-6 486 321</b>	<b>-2 531 549</b>	<b>-2 259 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-116 371</b>	<b>-4 596 239</b>	<b>-146 562</b>	<b>383 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 874	15 983	0	0
Finanskostnader	13	-407 602	-140 150	-350 000	-491 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-389 728</b>	<b>-124 167</b>	<b>-350 000</b>	<b>-491 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-506 099</b>	<b>-4 720 406</b>	<b>-496 562</b>	<b>-108 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-506 099	-4 720 406		





**SAMEIET NORDLANDSGATA 11**  
**ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		42 958	0
Forskuddsbetalte kostnader		298 710	268 458
Driftskonto OBOS-banken		857 349	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 350	0
Innestående i andre banker		0	432 112
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-5 408 595	-4 902 496
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 408 595</b>	<b>-4 902 496</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 441 943	3 960 981
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 441 943</b>	<b>3 960 981</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 877	57 516
Leverandørgjeld		116 281	1 583 959
Skyldige offentlige avgifter	16	54 860	0
Påløpte renter		0	610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>205 018</b>	<b>1 642 085</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 367</b>	<b>700 570</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024  
Styret i Sameiet Nordlandsgata 11

Lovise Ingeborg Gangnes

Inger Aagesen

Kathrine Sofie Killingmo

Tu Nhi Van



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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 100 700
Ekstraordinær innbetaling	185 009
Brensel	330 624
Lån	277 263
Kabel-TV	187 572
Garasjeleie	81 000
Bredbånd	55 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 217 440</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyrer	175
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>175</b>



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

Arbeidsgiveravgift -15 510

**SUM PERSONALKOSTNADER -15 510**

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 2022/2023, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

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

Juridisk bistand -2 446

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 094

**SUM KONSULENTHONORAR -5 540**

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

Drift/vedlikehold bygninger -202 997

Drift/vedlikehold VVS -52 772

Drift/vedlikehold elektro -29 308

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -123 496

Drift/vedlikehold heisanlegg -43 609

Drift/vedlikehold brannsikring -27 804

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -68 319

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -31 775

Egenandel forsikring -2 000

Kostnader dugnader -6 760

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -588 839**

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

Kommunale avgifter -394 344

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -394 344**

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

Elektrisk energi -112 390

Fjernvarme -401 103





---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-513 493</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 619
Vaktmestertjenester	-95 625
Renhold ved firmaer	-45 870
Andre fremmede tjenester	-66
Andre kontorkostnader	-4 279
Porto	-655
Kontingenter	-483
Bank- og kortgebyr	-3 821

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 418</b>
----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 304
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	16 501

---

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 874</b>
----------------------------	---------------

---

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Boligbanken	-387 396
Renter og gebyr på innfridd lån i Boligbanken	-20 048
Renter på leverandørgjeld	-159

---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-407 602</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.





**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Boligbanken ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 510 980	
Nedbetalt i år	69 037	
		-6 441 943

Boligbanken ASA 9666.01.48881

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	39 019	
Nedbetalt i år	3 960 981	
		0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 441 943**

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-39 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 510

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-54 860**





# Husordensregler

*fastsatt den 25.april 2012 av ordinært sameiermøtet i Sameiet Nordlandsgata 11*

## Innholdsfortegnelse

§ 1. FORMÅL.....	2
§ 2. VIRKEOMRÅDE .....	2
§ 3. GENERELT .....	2
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD .....	2
§ 4.1. LEILIGHETEN .....	2
§ 4.2. BALKONGER OG UTVENDIG FELLESAREAL.....	3
§ 4.3. INNVENDIG FELLESAREAL.....	3
§ 4.4. SOLSKJERMING.....	3
§ 4.5. AVFALLSHÅNDTERING .....	3
§ 4.6. BODER.....	4
§ 4.7. GARASJEANLEGG.....	4
§ 4.8. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV .....	4
§ 5. DYREHOLD .....	4
§ 6. STØY .....	5
§ 6.1. GENERELT .....	5
§ 6.2. HÅNDVERKSARBEID, OPPUSSINGSARBEID OG BORING I BETONG.....	5
§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD .....	5
§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN.....	5



## § 1. Formål

Formålet med trivselsreglene er å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 6 desember 2010, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

## § 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen *beboere* benyttes dette regelverket.

## § 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 6 desember 2010 og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

## § 4. Orden, vedlikehold og renhold

### § 4.1. Leilighet

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.



## § 4.2. *Balkonger og utvendig fellesareal*

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

## § 4.3. *Innvendig fellesareal*

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering på utearealet, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

## § 4.4. *Solskjerming*

Det er anledning til å montere screens og utvendige persiener. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. De er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persiener. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal alle sameier benytte en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

## § 4.5. *Avfallshåndtering*

Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjons-området på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. Husholdningsavfall og annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. Papp/papir, plast, glass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å holde avfallshusene i orden. Hvis avfallscontainerne overfylles, vil det tiltrekkes skadedyr til området og kunne gi sjenerende lukt. Når en container er full, gå til neste! Ekstrakostnader i forbindelse med bortkjøring av avfall som ikke



er plassert i containerne, er kostbart og vil bli tilleggsfakturert på sameiets regning. Sigarett-sneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer. Det skal heller ikke kastes sigarett-sneiper rundt om på boligområdet.

#### § 4.6. Bodområde

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Vi minner sameierne om at dette er en sportsbod og at det ikke er alt som egner seg for lagring i denne boden. Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

#### § 4.7. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke henses i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

#### § 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

#### § 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

### § 5. Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose slik at etterlatenskaper etter hundene ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier. Benytt søppelkassene som er plassert på det utvendige fellesarealet. Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der. Vis hensyn ved å bruke gangveiene mellom husene og de kommunale veiene i området. Ikke gjør inngangspartiet til fast urineringsplass for hunden din, i tillegg til sjenerende lukt ser dette meget stygt ut i vinterhalvåret.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.



Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

## § 6. Støy

### § 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

### § 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

## § 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

## § 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 25.april 2012, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøtet.



## Husordensregler

fastsatt den ~~25. april 2012~~ 16. april 2024 av ordinært sameiermøte i Sameiet Nordlandsgata 11

### Innholdsfortegnelse

<b>§ 1. Formål</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 2. Virkeområde</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 3. Generelt</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 4. Orden, vedlikehold og renhold</b> .....	<b>1</b>
§ 4.1. Leilighet .....	1
§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal .....	2
§ 4.3. Innvendig fellesareal.....	2
§ 4.4. Solskjerming.....	3
§ 4.5. Avfallshåndtering.....	3
§ 4.6. Bodområde .....	3
§ 4.7. Garasjeanlegg .....	3
§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv. ....	4
§ 4.9. Parkering.....	4
<b>§ 5. Dyrehold</b> .....	<b>4</b>
<b>§ 6. Støy</b> .....	<b>4</b>
§ 6.1. Generelt .....	4
§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong.....	5
<b>§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold</b> .....	<b>5</b>
<b>§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden</b> .....	<b>5</b>



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

### § 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å gi en oversikt over de regler ~~og vedtak~~ som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets ~~vedtatte Vedtekter av 6. desember 2010~~ vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, ~~og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.~~

### § 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle ~~husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel~~ alle som bor i sameiet, som i det videre vil bli omtalt med fellesbetegnelsen **beboere**.

Fellesbetegnelsen ~~beboere~~ benyttes dette regelverket.

### § 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i ~~Vedtektene av 6. desember 2010~~ sameiets vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse reglene, e samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

~~Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene,~~ Beboere plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

~~Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.~~

### § 4. Orden, vedlikehold og renhold

#### § 4.1. Leilighet

~~Beboerne i leiligheten e~~ plikter i medhold/henhold til sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom ~~styret~~



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

førstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

### **§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal**

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer.

### **§ 4.3. Innvendig fellesareal**

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører, garasjeport og port mot Grefsenveien skal holdes låst hele døgnet. Det påligger Eenhver som passerer ytterdørene disse må sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler eller elektroniske låsebrikker som mistes skal straks meldes til styret. Det er kun seksjonseier, ikke leietaker, som kan bestille nye nøkler, og disse må selv bekostes.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering på ~~utearealet i~~ garasjen, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

### § 4.4. Solskjerming

Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. Det er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal ~~alle sameier~~det benyttes en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

### § 4.5. Avfallshåndtering

Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjons-området på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. ~~Husholdningsavfall og annen søppel~~ må aldri plasseres i ganger eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. ~~Papp/papir, plast, glass og metall~~ skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å sortere avfallet og holde avfallshusene i orden. ~~Hvis avfallsecontainerne overfylles, vil det tiltrekkes skadedyr til området og kunne gi sjenerende lukt. Når en container er full, gå til neste! Ekstrakostnader i forbindelse med bortkjøring av avfall som ikke er plassert i containerne, er kostbart og vil bli tilleggsfakturert på sameiets regning. Sigarett-sneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer. Det skal heller ikke kastes sigarett-sneiper rundt om på boligområdet.~~

### § 4.6. Bodområde

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, ~~jf. § 3 Generelt.~~

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og eller andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. ~~Vi minner sameierne om at dette er en sportsbod og at det ikke er alt som egner seg for lagring i denne boden.~~ Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

### § 4.7. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt ~~for~~ å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis Dersom tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

~~All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.~~



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

### **§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.**

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

### **§ 4.9.8 Parkering**

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

## **§ 5. Dyrehold**

Dyreierne må ta hensyn til naboer og ~~føle~~ ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. ~~Ta alltid med hundepose slik at etterlatenskaper etter hundene ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier. Benytt søppelkassene som er plassert på det utvendige fellesarealet.~~ Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der. ~~Vis hensyn ved å bruke gangveiene mellom husene og de kommunale veiene i området. Ikke gjør inngangspartiet til fast urineringsplass for hunden din, i tillegg til sjenerende lukt ser dette meget stygt ut i vinterhalvåret.~~

Husdyr som til stadighet ~~uten tvil~~ sjenerer øvrige beboere ~~med~~ støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

## **§ 6. Støy**

### **§ 6.1. Generelt**

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, ~~vestibyle~~ eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

### **§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong**

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden fra klokka 08:00 til 22:00 på hverdager og fra klokka 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

### **§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold**

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

### **§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden**

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft ~~25. april 2012~~ 16. april 2024, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøte.



## Husordensregler

*fastsatt den 16. april 2024 av ordinært sameiermøte i Sameiet Nordlandsgata 11*

### Innholdsfortegnelse

<b>§ 1. Formål</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 2. Virkeområde</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 3. Generelt</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 4. Orden, vedlikehold og renhold</b> .....	<b>1</b>
§ 4.1. Leilighet .....	1
§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal .....	1
§ 4.3. Innvendig fellesareal.....	2
§ 4.4. Solskjerming.....	2
§ 4.5. Avfallshåndtering.....	2
§ 4.6. Bodområde .....	3
§ 4.7. Garasjeanlegg .....	3
§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv. ....	3
§ 4.9. Parkering.....	3
<b>§ 5. Dyrehold</b> .....	<b>3</b>
<b>§ 6. Støy</b> .....	<b>4</b>
§ 6.1. Generelt .....	4
§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong.....	4
<b>§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold</b> .....	<b>4</b>
<b>§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden</b> .....	<b>4</b>



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

### § 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å gi en oversikt over de regler som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

### § 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og alle som bor i sameiet, som i det videre vil bli omtalt med fellesbetegnelsen **beboere**.

### § 3. Generelt

Seksjonseiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseiere har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse reglene.

Beboere plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

### § 4. Orden, vedlikehold og renhold

#### § 4.1. Leilighet

Beboere plikter i henhold til sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

#### § 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer.

### **§ 4.3. Innvendig fellesareal**

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører, garasjeport og port mot Grefsenveien skal holdes låst hele døgnet. Enhver som passerer disse må sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler eller elektroniske låsebrikker som mistes skal straks meldes til styret. Det er kun seksjonseier, ikke leietaker, som kan bestille nye nøkler, og disse må selv bekostes.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellessarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering i garasjen, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

### **§ 4.4. Solskjerming**

Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. Det er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal det benyttes en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

### **§ 4.5. Avfallshåndtering**

Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjonsområdet på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. Sjøppel må aldri plasseres i ganger



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. Glass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å sortere avfallet og holde avfallshusene i orden.

### **§ 4.6. Bodområde**

Beboerne plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og eller andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

### **§ 4.7. Garasjeanlegg**

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Dersom tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

### **§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.**

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

### **§ 4.9. Parkering**

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

## **§ 5. Dyrehold**

Dyreiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der.

Husdyr som til stadighet sjenerer øvrige beboere med støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

### § 6. Støy

#### § 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

#### § 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden fra klokka 08:00 til 22:00 på hverdager og fra klokka 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

### § 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

### § 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 16. april 2024, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøte.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 1008 Selskapsnavn: Sameiet Nordlandsgata 11

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Terje Sørhuus er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)**

Ovennevnte tas inn i vedtektene.

For

Mot

**Sak 8 Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje**

Ovennevnte blir tatt inn i vedtektene.

For

Mot

**Sak 9 Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør**

Ovennevnte endres i vedtektene.

For

Mot

**Sak 10 Forslag til endringer i husordensreglene**

Endringene i husordensreglene vedtas.

For

Mot

**Sak 11 Forslag til avvikling av felles TV-abonnement**

Dagens avtale med Telia endres til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd, og dermed avvikles kollektiv avtale om TV i sameiet

For

Mot



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lovise Gangnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Frode Bråthen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kjetil Torød



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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