



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 746	1 259 323
Sum inntekter		1 487 746	1 259 323
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Annen driftskostnad		1 432 933	1 196 074
Sum kostnader		1 461 458	1 218 894
Driftsresultat		26 288	40 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 743	2
Sum finansinntekter		3 743	2
Annen finanskostnad		97 877	16 850
Sum finanskostnader		97 877	16 850
Netto finans		-94 134	-16 848
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 846	23 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 846	23 581
Årsresultat		-67 846	23 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 846	23 581
Sum overføringer og disponeringer		-67 846	23 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		25 235	-15 153
Andre fordringer		55 261	192 474
Sum fordringer		80 496	177 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 446 987	357 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 446 987	357 506
Sum omløpsmidler		2 527 483	534 827
SUM EIENDELER		2 527 483	534 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		416 232	348 386
Sum opptjent egenkapital		-416 232	-348 386
Sum egenkapital		-416 232	-348 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 931 334	577 673
Sum annen langsiktig gjeld		2 931 334	577 673
Sum langsiktig gjeld		2 931 334	577 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		899	14 161
Leverandørgjeld		-24 301	276 120
Annen kortsiktig gjeld		35 783	15 258
Sum kortsiktig gjeld		12 381	305 539
Sum gjeld		2 943 715	883 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 527 483	534 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488983

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 746	1 259 323
Sum inntekter		1 487 746	1 259 323
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Annen driftskostnad		1 432 933	1 196 074
Sum kostnader		1 461 458	1 218 894
Driftsresultat		26 288	40 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 743	2
Sum finansinntekter		3 743	2
Annen finanskostnad		97 877	16 850
Sum finanskostnader		97 877	16 850
Netto finans		-94 134	-16 848
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 846	23 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 846	23 581
Årsresultat		-67 846	23 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 846	23 581
Sum overføringer og disponeringer		-67 846	23 581



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		25 235	-15 153
Andre fordringer		55 261	192 474
Sum fordringer		80 496	177 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 446 987	357 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 446 987	357 506
Sum omløpsmidler		2 527 483	534 827
SUM EIENDELER		2 527 483	534 827
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		416 232	348 386
Sum opptjent egenkapital		-416 232	-348 386



Sum egenkapital	-416 232	-348 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 931 334	577 673
Sum annen langsiktig gjeld	2 931 334	577 673
Sum langsiktig gjeld	2 931 334	577 673
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	899	14 161
Leverandørgjeld	-24 301	276 120
Annen kortsiktig gjeld	35 783	15 258
Sum kortsiktig gjeld	12 381	305 539
Sum gjeld	2 943 715	883 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 527 483	534 826



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

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



Ordinært årsmøte 2023

Sameiet Kirkeveien 48

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 6969





Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 48

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 11:30 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6969>

Hvordan deltar du digitalt?

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

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.

Ordinært Årsmøte

Grunnet et teknisk feil så ble det ordinære årsmøtet ikke åpnet som det skulle.

Løsningen er at det må opprettes et ekstraordinært som fungerer som det ordinære årsmøte.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppdatering av Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 48



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Lars Martin Ingebrigtsen og Tor-Magne Stien Hagen er valgt.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6969 Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrehonorar foreslås til 50 000 NOK.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Oppdatering av Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endringer merket i gult i dokumentene.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. Sameiet_Kirkeveien_48_Vedtekter_rev8.pdf

3. Sameiet_Kirkeveien_48_Husorden_og_Oppussingsregler_rev8.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Erik Nordheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bent Lersbryggen
- Tor-Magne Stien Hagen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander Moen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Erik Nordheim	Kirkeveien 48A
Styremedlem	Tor-Magne Stien Hagen	Kirkeveien 48A
Styremedlem	Bent Helge Lersbryggen	Fridtjof Nansens Vei 24 A
Varamedlem	Aleksander Moen	Kirkeveien 48A

Kontaktinformasjon

Styret

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 48

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Kirkeveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975255646, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 160

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

Sameiet Kirkeveien 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2022 har vært preget av en god del planlegging og innhenting av tilbud for de større vedlikeholdsprosjektene som er planlagt i 2023. 2022 var ment å skulle være et rolig år med kun normale vedlikeholdsaktiviteter, men ble preget av en del uplanlagt men nødvendig vedlikehold.

Det ble observert mus/rotter i kjeller. Det viste seg i bakgre gård at de 4 stk ventillukene inn mot kjeller, fullstendig manglet rister, ergo lett for ethvert dyr å komme seg inn. Ventillukene ble støvsugt, murt igjen, og nye rister med fin netting ble montert for å hindre at mus/rotter kommer seg inn i kjeller.

Det ble klaget på varmtvannet, både forbruksvann og til sentralvarmeanlegget. Store utbedringer ble derfor her gjort.

- Forbruksvann:
 - Økning rørdimensjon (yre diameter) fra 32 til 50 mm, pga. gjentatte klager på for liten varmtvannskapasitet ved mange samtidige brukere (og fra målinger utført på rørene).
- Sentralvarmeanlegg:
 - Ny sirkulasjonspumpe for anlegget. En kraftigere type enn den gamle for å sørge for å være kraftig nok til å supplere alle radiatorer i bygget med varmtvann.
 - Ny 500 liters akkumulatortank, sørge for jevnere tilførsel av varmtvann og forhåpentligvis lavere energiforbruk.
 - Økning rørdimensjon (yre diameter) fra 32 til 50 mm, sørge for høyere overføringskapasitet og reduserer lokalt trypptap.
 - Installasjon av komponenter for å bedre rensing av sirkulasjonsvannet i sentralvarmeanlegget(vannbehandling). Også tilførsel av kjemikalier for å rense vannet. Ment å bedre varmekapasitet til sirkulasjonsvannet.

Styret har også lagt inn en del arbeid i oppdatering av sjekklisten, det er forventet at denne blir utført minst en gang årlig. Den er ment å være en påminnelse/hjelp til seksjonseier/leietakere, men tar ikke for seg alle vedlikeholdspliktene som er angitt i vedtektene. 2 ting Styret gjerne ønsker å fremheve er viktigheten at ingen kaster avfall i toalett (da dette går tett og oversvømmer kjeller), samt å melde fra til styreleder/styremedlem dersom dere kommer over skader på fellesarealet slik at Styret for utbedre disse så snart som mulig.

Styret har fulgt opp vedlikehold på vinduene, hvor fristen for å vedlikeholde disse for hver seksjonseier var satt til 1 september 2022. Det er fortsatt noen seksjonseiere som ikke har utført dette, og det forventes at dette er utbedret innen juli 2023, slik at fasaden most slutten av året fremstår nymalt og med vinduer som er vedlikeholdt i de riktig fargekodene.

I 2021 ble det sendt ut epost til beboere om forslag til farger i fellesarealene. Det kom inn noen få forslag. Noen beboere i 3 etg. utførte dugnadsarbeid sommeren 2022, hvor de malt tak og vegger. Dette er det også mulig for andre etasjere å gjennomføre på dugnad, maling, pensler og malekoster kan fås ved å kontakte styreleder.



For 2023 så er det planlagt en god del større vedlikeholdsprosjekter, slik som:

- Reparasjon, puss og maling av fasade/balkonger.
- Følge opp vinduene: Sørge for at alle vinduene på bygget er vedlikehold/malt, i riktig fargekode.
- Reparasjon av taket og de 3 loftsvinduene. Det vil samtidig her også bli byttet takrenner og muligens beslag.

Tentative vedlikeholdsprosjekter for 2023:

- Kanskje: Bytte av kaldvannsrør i kjeller.
- Kanskje: Utbedre feil helning mot bygget på P-plass #1 og #2.
- Kanskje: Reparer grunnmur.

Forslag på saker/prosjekter/forbedringsforslag må gjerne meldes til styret, alle forslag mottas med takk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr. 1 487 746.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 1 461 458.

Finanskostnader i 2022 var til sammen kr. 97 877.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 67 846 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 515 102.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 400 til normalt vedlikehold. Det er planlagt store vedlikeholdsprosjekter for 2023, slik som:

1. Reparasjon, puss og maling av fasade/balkonger.
2. Følge opp vinduene: Sørg for at alle vinduene på bygget er vedlikehold/malt, i riktig fargekode.
3. Reparasjon av taket og de 3 loftsvinduene. Det vil samtidig her også bli byttet takrenner og muligens beslag.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Når budsjettet for 2023 ble utarbeidet i September 2022 ble det lagt til grunn en antatt økning i kommunale avgifter med 10%. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%, altså betydelig høyere enn først antatt. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 48.

Lån

Sameiet Kirkeveien 48 har lån i DNB.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: SSUFU-HI6JS-MOWA7-A3DFA-U3EZA-FTPIH



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSUFU-HI6JS-MOWA7-A3DFA-U3E2A-F7PH



SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 098	1 232 950	1 376 000	1 562 000
Andre inntekter	3	87 648	26 373	24 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 487 746	1 259 323	1 400 000	1 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 820	-4 200	-4 200
Styrehonorar	5	-25 000	-20 000	-25 200	-25 200
Revisjonshonorar	6	-6 680	-7 836	-6 000	-7 200
Forretningsførerhonorar		-75 023	-72 908	-76 000	-80 400
Konsulenthonorar	7	-32 199	-21 572	0	0
Drift og vedlikehold	8	-603 000	-309 356	-151 200	-170 400
Forsikringer		-106 228	-116 793	-104 400	-116 400
Kommunale avgifter	9	-175 505	-167 632	-184 600	-198 000
Energi/fyring	10	-201 680	-226 807	-268 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 442	-96 643	-115 200	-126 000
Andre driftskostnader	11	-124 176	-176 527	-181 400	-181 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 461 458	-1 218 894	-1 116 200	-1 179 120
DRIFTSRESULTAT		26 288	40 429	283 800	382 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 743	2	0	0
Finanskostnader	13	-97 877	-16 850	-15 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-94 134	-16 848	-15 000	-140 000
ÅRSRESULTAT		-67 846	23 581	268 800	242 880
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	23 581		
Udekket tap		-67 846	0		

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		25 235	105
Forskuddsbetalte kostnader		55 261	177 216
Driftskonto OBOS-banken		2 444 224	356 775
Sparekonto OBOS-banken		2 763	731
SUM OMLØPSMIDLER		2 527 484	534 827
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 527 484	534 827
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-416 232	-348 386
SUM EGENKAPITAL		-416 232	-348 386
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 931 334	577 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 931 334	577 673
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 608	15 258
Leverandørgjeld		-24 301	276 120
Påløpte renter		899	2 607
Påløpte avdrag		0	11 554
Annen kortsiktig gjeld	16	175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 382	305 539
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 527 484	534 827
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim/s/

Tor-Magne Stien Hagen/s/

Bent Helge Lersbryggen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 261 038
Parkering	72 000
Diverse	32 860
Vaskeri	16 800
Ekstra Innbetaling	15 000
Bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 400 098

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vedlikehold av vindusramme/vindu	60 700
Gårdleie AS Ocean Outdoor Norway	24 618
Avfallshåndtering	1 000



11

Sameiet Kirkeveien 48

Nøkler	1 330
SUM ANDRE INNTEKTER	87 648

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

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 680.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Andre konsulentonorarer	-16 629
SUM KONSULENTHONORAR	-32 199

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 314
Drift/vedlikehold VVS	-504 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 534
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 449
Kostnader dugnader	-762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-603 000

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-120 652
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-53 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 505

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-201 680
SUM ENERGI / FYRING	-201 680

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Håndverktøy	-32 416
Annet driftsmateriale	-35 604
Renhold ved firmaer	-25 125
Andre fremmede tjenester	-557
Kontor- og datarekvisita	-749
Andre kontorkostnader	-23 733
Kontingenter	-2 387
Gave, ikke fradragsberettiget	-833
Bank- og kortgebyr	-2 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 176

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 728
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
SUM FINANSINTEKTER	3 743

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-97 877
SUM FINANSKOSTNADER	-97 877

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 verdikninger

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**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	68 666



14

Sameiet Kirkeveien 48

		-2 931 334
Oslo kommune		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Opprinnelig 2015	-1 071 280	
Nedbetalt tidligere	493 607	
Nedbetalt i år	577 673	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 931 334

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr		-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-175



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91003198. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05

Revidert på årsmøtet 29.03.23

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.



§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentagende advarsler har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr. Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så kan styret eskalere i henhold til §17.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
- g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 5

Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.



- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) listverk, skillevegger, tapet.
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
- i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
- j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
- k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
- l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
- m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
- n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
- o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
- p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
- q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
- r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
- b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
- c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
- d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
- e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
- f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
- g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:

- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer: **Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å inngangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:

1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
3. Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.



Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig.

Ved vedlikeholdsarbeid/utskifting på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7

Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:

- For- og etternavn.
- Epost adresse.
- Mobilnummer.

Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».



§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør (§ 44).
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 13

Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).



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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.



Disse rommene skal benyttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

§ 22 Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 23 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 24 Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

Minstekrav:

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninstruksene for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.

Brudd på paragraf §24 vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

§ 25 Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.



§ 26

Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med paragraf § 26.

§ 27

Begrensninger i korttidsutleie

Korttidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet av §27.

§ 28

Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag 6 stk parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

§ 29

Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig at hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Vibbo (beboerportalen).

§ 30

Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakturere hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.

Næringsseksjonene har også ansvar for:



- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forventes (assistanse som kun gagnar den spesifikke næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og for forsikringsvilkårene.
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømning av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, må sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggetekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifikke næringsseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringsseksjon har en ytre næringsspesifikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.



HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20

Revidert på årsmøtet 29.03.23

1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og utearealene på en forsvarlig måte.

2 Boenhetene/Næring

- 2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboere til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.
- 2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider over lengre tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.
- 2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimalsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.
- 2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.



- 2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.
- 2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.
- 2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og lignende gjenstander hengende utenfor rekkverket, da dette kan innebære fare for de som beveger seg under. Alt skal være på innsiden av balkongen.
- 2.8 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketromler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

- 3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.
- 3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 3.3 Ved salg av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 3.4 Sykler og/eller annet utstyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.
- 3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelkontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelkontainer. Søppel som ikke er deponert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).



- 3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.
- 3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpent modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.
- 3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.
- 3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.
- 3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger).
- 3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

4 Besøkende og uvedkommende

- 4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personlig ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.
- 4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.
- 4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.



5 Meldinger og instruksjer

- 5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.
- 5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.
- 5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styreleder så snart man oppdager slikt.

6 Oppussing

- 6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)
- 6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.
- 6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.
- 6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjonseier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..
- 6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks røstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.
- 6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc.), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli inngangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.
- 6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan



berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

- 6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personell sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.
- 6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til <https://www.boligmappa.no/> (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.
- 6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillatt å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsnettet ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.
- 6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannsløypen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløypen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.
- 6.13 Farvevalg:
- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
 - Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
 - Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
 - Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
 - Oppgang (fellesområde): Ingen fargekode foreligger enda.
 - Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
 - Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen fargekode foreligger enda.
 - Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
 - Solskjerming/markiseduk farge: Sort.



Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	Pris [NOK]
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m ³ - volumvekt (1 m ³ = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på varmtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentakende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slokkestyr.	2000 NOK pr. hendelse



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.23

Selskapsnummer: 6969 **Selskapsnavn:** Sameiet Kirkeveien 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Godkjent

For

Mot

Sak 5 Oppdatering av Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler

Godkjent

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Karl Erik Nordheim

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bent Lersbryggen

Tor-Magne Stien Hagen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Aleksander Moen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.