



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 03.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 335 082	1 036 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 335 082</b>	<b>1 036 391</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 125 916	968 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 556</b>	<b>1 014 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>163 526</b>	<b>22 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54	350
Annen finansinntekt		-71	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-17</b>	<b>350</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17</b>	<b>350</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		163 509	22 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		14 411	1 592
Andre fordringer		199 796	143 780
Sum fordringer		214 207	145 372
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 876	573 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 876	573 642
Sum omløpsmidler		892 083	719 014
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		800 120	636 610
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>800 120</b>	<b>636 610</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>800 120</b>	<b>636 610</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 590	70 030
Annen kortsiktig gjeld		43 374	12 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 964</b>	<b>82 403</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 964</b>	<b>82 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539456

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 977 305 268  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 977 305 268  
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 335 082	1 036 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 335 082</b>	<b>1 036 391</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 125 916	968 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 556</b>	<b>1 014 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>163 526</b>	<b>22 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54	350
Annen finansinntekt		-71	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-17</b>	<b>350</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17</b>	<b>350</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		163 509	22 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 509</b>	<b>22 419</b>



Organisasjonsnr: 977 305 268  
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		14 411	1 592
Andre fordringer		199 796	143 780
Sum fordringer		214 207	145 372
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 876	573 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 876	573 642
Sum omløpsmidler		892 083	719 014
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</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>			
Annen egenkapital		800 120	636 610
Sum opptjent egenkapital		800 120	636 610



Sum egenkapital	800 120	636 610
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	48 590	70 030
Annen kortsiktig gjeld	43 374	12 373
Sum kortsiktig gjeld	91 964	82 403
Sum gjeld	91 964	82 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	892 083	719 014



Organisasjonsnr: 977 305 268  
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

---

Ordinært årsmøte 2023 i Seterhøyveien Seniorboligsameie avholdes med fysisk oppmøte på Nordseter Gård 10.05.2023 kl. 18.00.  
Det vil bli avholdt et beboermøte i etterkant av årsmøtet.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. INNKOMNE SAKER – se vedlegg

**Sak 5-1: Innkommet sak fra Styret, Tore L Syvertsen og Elin J Angelskår** - Forslag til reviderte vedtekter. Se vedlegg 1,2,3 og 4.

**Sak 5-2: Innkommet sak fra Styret og Elin J Angelskår** - Forslag til reviderte Husordensregler. Se vedlegg 3 og 4.

**Sak 5-3: Innkommet sak fra Berit Bystrøm** – Utskiftning av postkasser, se vedlegg 5.

**Sak 5-4a: Innkommet sak fra Elin J Angelskår** – Kostnader påløpt sameiet infrastruktur elbil-lading se vedlegg 6. informasjonssak

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år.  
*Valgkomiteen foreslår følgende valgt til styremedlem for 2 år:*  
*Tom Skarstein*
- B) Valg av varamedlem for 2 år:  
*Valgkomiteen foreslår følgende valgt til varamedlem for 2 år:*  
*Sally Damslora*  
Berit Bystrøm er villig til å sitte for 1 år.



Oslo, 27. april 2023

Styret i Seterhøyveien Seniorboligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.  
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.  
**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.**



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2023 i Seterhøyveien Seniorboligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## ÅRSBERETNING FOR 2022

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 02.06.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Tom F. Brekke	2022 (2år)
Styremedlem:	Terje Paulsen	2022 (2år)
Styremedlem:	Irene Fjerdingsby	2022 (1år)
Varamedlem:	Björg Schüssler	2022 (1år)

Valgkomiteen har bestått av Bjørn Johansen og Björg Schüssler.

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 157 Bruksnr. 12 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 977 305 268.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen. Kontaktinfo til vaktmester: tlf. 22

38 92 92 e-post: [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no)

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1.

*Dokumentet er elektronisk signert*



januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

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

#### **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på [www.telia.no](http://www.telia.no) eller telefon: 92 40 50 50.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 20847127.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

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

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

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**



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

## STYRETS ARBEID

På årsmøtet den 02.06.2022 valgte noen av styremedlemmene å gå ut av styret og noen var på valg. Resultatet ble at det ble valgt et helt nytt styre. To av medlemmene ble derfor valgt for bare et år. Det skal derfor velges nytt styremedlem og nytt varamedlem på dette årsmøtet. Da vil vi igjen være «i rute» slik at ikke alle går ut av styret samtidig.

### STYRET HAR I DENNE PERIODEN BESTÅTT AV:

TOM F BREKKE	(VALGT FOR 2 ÅR)
TERJE PAULSEN, NESTLEDER	(VALGT FOR 2 ÅR)
IRENE FJERDINGBY, STYREMEDLEM	(VALGT FOR 1 ÅR)
BJØRG SCHÜSSLER, VARAMEDLEM	(VALGT FOR 1 ÅR).

Oss bekjent, så har ikke tidligere styre hatt noen nestleder, men dette styret valgte med en gang en nestleder, som ble Terje Paulsen. Varamedlemmet har også vært tilstede på alle styremøtene. Vi vedtok også at alle inngående fakturaer/regninger skal godkjennes av både styreleder og nestleder. Da slipper vi tidligere episode, hvor kun styreleder godkjente fakturaene. Det er også vedtatt at det er 100 % taushetsplikt om hvem som sier hva og hva som diskuteres i styret. Dette er også i henhold til Personvernloven.

Styret har avholdt 14 styremøter (pr. 15.04.2023) og behandlet ca. 150 saker, store og små. De fleste sakene har endt opp i vedtak, og noen av sakene har vært mer som en informasjon. Det har også blitt utført en del praktiske ting i sameiet. De viktigste framgår av listen som følger lenger ned.

Av kjente oppgaver som må utføres i løpet av sommeren er bytte av panel på nederste del av gavlvegg på 5D. Her er det så høyt at det må settes opp stillas. Dette må gjøres av et godkjent firma og vil koste noen kroner.

### Informasjon.

Styret har i perioden gitt ut flere informasjonsskriv hvor vi har informert om de viktigste sakene, i tillegg til noen oppslag som bare har blitt hengt opp på sameiets oppslagstavle (plassert ved siden av døra til avfallsrommet).

### Vaktmestertjenestene.

Det er Vaktmester Andersen som utfører vår vaktmestertjeneste. Ved gjennomgang av de tjenestene de skulle utføre, og som vi betalte for, mente styret at noen var unødvendige og/eller ikke ble utført. Styreleder hadde derfor møte med de hvor vi ble enige om å kutte ut en del daglige/ukentlige faste gjøremål. Dette gjorde at månedlige kostnader ble redusert med kr. 6000,-. Vi er stort sett godt fornøyd med den tjenesten de utfører, bortsett fra noe dårlig håndmåking av gangveier etter snøfall. Dette skulle ikke påvirkes av

*Dokumentet er elektronisk signert*



reduksjonen i tjenesten. Vi vil derfor be om et oppfølgingsmøte etter vinteren for å ta opp våre innvendinger, og antar at dette vil bli rettet opp for neste vinter.

### **Reseksjonering.**

På siste ordinære årsmøte ble det vedtatt at det skulle gjennomføres en reseksjonering for garasjene, slik at disse ble godkjent som en tilleggsdel til respektive seksjoner. Dette skulle gjennomføres i regi av styret. De nødvendige papirene ble levert til Oslo kommune ved Plan & Bygg den 04.11.2022. Iflg. kommunens hjemmesider kunne behandlingen ta noen måneder. Saken gikk sin gang, med noen mindre justeringer som måtet foretas, og så fikk vi svar den 06.03.2023 at saken var godkjent. Saken ble så sendt videre til Kartverket den 31.03.2023 for tinglysing og avventes godkjent i retur (pr. 11.04.2023).

### **Heis.**

Siden vi er et seniorboligsameie så er det viktig at det finnes en heismulighet hos oss. Dessverre hadde vi i vinter et par stopp hvor det befant seg noen i heisen, og noen ganger kan det gå noe tid før de kommer seg ut. Vi er knyttet mot et vaktelskap som blir ringt opp om en trykker på alarmknappen, men erfaringen viser at dette kan ta lang tid før de kommer. Vi har derfor satt opp en lapp inne i heisen med fire navn fra sameiet med mobilnummer, som kan ringes opp om man blir stående fast i heisen. Disse fire personene har fått innsikt i hvordan man skal få folk ut. Det er en enkel og rask operasjon. Det betinger selvsagt at man har en mobiltelefon tilgjengelig når man står i heisen. Grunnen til heisstoppene kan være mange, men også at den sannsynligvis blir brukt for lite, og spesielt når det er kaldt ute. Vi oppfordrer derfor beboerne å bruke heisen iblant, og også helst la den være «parkert» i andre eller tredje etasje.

### **Kontaktperson for garasjene.**

Styret har vedtatt at det skal opprettes en kontaktperson for de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasjene (les: garasjeeierne). Det er garasjeeierne selv som bestemmer hvem denne personen skal være, og Torfinn Nordli har sagt seg villig til å ta denne oppgaven. Denne personen skal være et bindeledd mellom garasjeeiere og styret og skal sørge for at eks. nødvendig vedlikehold blir organisert og utført.

### **Lading for el-bil.**

Sameiet er forpliktet til å opprette lademulighet for elbil. Dette ble satt i gang under forrige styre, og avsluttet i juli 2022. Det ble satt opp to ladebokser utvendig og i garasjene (for de som ønsket det og betalt av hver garasjeeier). Sameiet mottok også støtte fra kommunen på ca. kr. 25000,-. Forrige styre bestemte at det skulle anskaffes ladebokser av typen Easee. I ettertid har det vist seg at Sverige har forbudt disse boksene, mens Norge avventer hva Nelfo og myndighetene kommer med krav. De er ikke farlige å bruke, så det er ikke noe umiddelbart behov for å gjøre noe. Vi avventer hva leverandøren gjør med saken. NB! Forrige styre kan ikke klandres for det valget som ble gjort og det som i ettertid har skjedd med laderne.

### **Norsk Brannvern.**

Styret er opptatt av brannsikkerheten i sameiet. Myndighetene setter krav til hva som skal være oppfylt både av brannvern og dokumentasjon i sameiet. Styret føler at de ikke selv har nok kunnskap for å oppfylle disse kravene, så det er derfor inngått en avtale med Norsk Brannvern AS. De skal bla. gi oss nødvendig dokumentasjon og foreta inspeksjon

*Dokumentet er elektronisk signert*



av leiligheten ang. brannsikkerhet, teste alle røykvarslere og skifte alle batterier. Første gjennomgang er satt til 24. april 2023, noe alle i sameiet har fått informasjon om. En fra styret vil være med personen fra Norsk Brannvern rundt på denne runden. Avtalen er foreløpig satt som en prøveperiode på et år, fra 01.04.2023.

### **Styreportalen.**

Vår forretningsfører kan tilby en elektronisk portal for bla. styrearbeidet. Tidligere styrer har bare benyttet en liten del av denne muligheten, som har fungert i praksis men som har gitt en del svakheter. Siden samfunnet blir mer og mer digitalisert, og vi må hive oss på den samme bølgen, vedtok styret at sameiet skulle ta i bruk hele styreportalen fra 01.01.2023. Det ble derfor samtidig opprettet en egen epostadresse for sameiet, [styret@seterhoy.no](mailto:styret@seterhoy.no), slik at alle inn- og utgående eposter kan spores tilbake (tidligere har styreleders private epostadresse vært benyttet, med de svakheter dette har gitt). Samtidig ble det også opprettet en hjemmeside med adresse [www.seterhoy.no](http://www.seterhoy.no). Det tar tid å bygge opp en slik hjemmeside, så dette vil være en pågående aktivitet. Det er opprettet en lukket del som bare seksjonseierne vil ha tilgang til. Hver enkelt må derfor bli tildelt et passord for å komme til denne. Vi vil være behjelpelig med dette. Terje Bystrøm, som fra før har opprettet en egen hjemmeside for sameiet på Facebook, har sagt seg villig til å administrere vår hjemmeside på styreportalen. Styret har vedtatt at vi skal være mest mulig åpne og legge mest mulig av informasjon, tilgjengelig for alle i sameiet, på den lukkede hjemmesiden. Dvs. avtaler med leverandører og tjenester som Telia, vaktmester, heis, strøm osv.

### **Sebra Forvaltning AS.**

Vår forretningsfører har i mange år vært Sebra Forvaltning AS. 01.04.2023 fikk vi informasjon om at Sebra Forvaltning AS var innlemmet i BORI BBL. Dette vil ikke bety noe i praksis for vår del, siden vi vil forholde oss til de samme personene og de samme tjenestene.

### **Fellesutgifter.**

Vi erfarer alle sammen at varer og tjenester har blitt dyrere. Dette gjelder også for vårt sameie, så styret valgte å øke fellesutgiftene rett før jul. Budsjettet som ble framlagt og vedtatt for nåværende periode viste en minus på ca. kr. 18000,-. Vi ønsker å ha litt reserve, også fordi det vil bli nødvendig å male alle ytre flater om noen år, så vi mente det var fornuftig å gjøre denne økningen. Tanken er at vi da vil ha behov for å låne et mindre beløp.

### **Vedtekter og husordensregler.**

Vedtektene og husordensreglene har ikke vært oppdatert på noen år. Av denne grunn, sammen med nødvendige endringer som følge av reseksjoneringen, ble det vedtatt på siste årsmøte at styret skulle gjøre en oppdatering av disse. Dette har vært en av hovedpunktene for styret, og har både tatt mye energi og også involvert flere personer. Etter at to seksjonseiere utenom styret hadde gått gjennom de ble det foreslått en rekke endringer. Dette ble så gitt til styret som gjorde ytterligere justeringer. Det dukket da opp et par punkter som gjorde at vi måtte rådføre oss med et advokatfirma. Justerte utgaver ble så sendt til tre andre vilkårlig utvalgte seksjonseiere for finlesing. Vi fikk tilbakemeldinger som igjen ga en del justeringer, og som også krevde noe advokathjelp. Finjusterte forslag ble så sendt til alle seksjonseiere for «høring». Dette for at alle skulle få muligheten til å

*Dokumentet er elektronisk signert*



lese i fred og ro og komme med ytterligere innspill. Ved fristens utløp den 25.03.2023 kom det inn noen justeringer fra tre personer. Noen av disse ble tatt inn i forslagene, og på nytt, som siste gang før de ville komme i innkallingen, ble forslagene sendt til alle i sameiet. Dette ble gjort 31.03.2023, i god tid før fristen for innkommende forslag utløp. Om noen ville komme med betydelige endringer til forslagene, så ville de hatt mulighet for det.

## **Utførte arbeidsoppgaver fra 02.06.2022 (nytt styre valgt på årsmøtet)**

- 08.06.2022: Lagd nye skilt for høydemarkering til gangpassasjen, og satt de opp.
- 08.06.2022: Rensket takrenner bak garasjen og lagd større hull ved nedløpene.
- 20.06.2022: Kjøpt og satt opp egen postkasse for styret.
- 21.06.2022: Kjøpt materialer og satt opp skillevegg i gangen innerst i 5C, for styrelager.
- 22.06.2022: Kjøpt inn og montert opp reoler i styrets lagerrom. Satt inn tidligere mapper.
- 26.06.2022: Hengt opp brannslukkere i begge gangene. Lagd en brakett.
- 26.06.2022: Ryddet maling fra utebod til styrelageret.
- 26.06.2022: Malt hvite nedløp på takrennene på garasje og søppelrom.
- 26.06.2022: Havegruppa kjøpt inn og plantet nye uteplanter.
- 07.07.2022: Elektriker montert opp laderne.
- 12.07.2022: Byttet pærer på fire utelamper.
- 13.07.2022: Gartnere startet klipping av hekker og lusing ved trapper.
- 15.07.2022: Igangsatt lading i garasjer og 2 stk. uteplasser.
- 15.07.2022: Tatt ned misvisende p-skilt foran MC-parkering.
- 15.07.2022: Flyttet infotavle fra MC-plassen til stolpe ved omsorgsbygg.
- 15.07.2022: Lagd skilt på PC og plastlaminert om 2 p-plasser for lading.
- 22.07.2022: Skurt og vasket søppeldunker.
- 19.08.2022: Beiset vegg på søppelskur mot garasjer.
- 26.08.2022: Felt inn trestykke i trappevange ved 5G, overmalt etterpå.
- 26.08.2022: Kjøpt og satt opp skilt for »Møteplass ved brann».
- 05.09.2022: Lagd og satt opp innramming i tre rundt uteladere.
- 19.09.2022: Byttet pærer på tre utelamper.
- 19.09.2022: Renset friskluftventil i enden av gangen i 5 D.
- 21.09.2022: Lagd branninstruks. Terje P. Har gått rundt og sjekket alle røykvarslere og slukkeutstyr.
- 21.09.2022: Hengt opp plastlaminert branninstruks over slukkeapparat i gangene 5 C og 5 D.
- 27.09.2022: Kjøpt og montert 2 stk. røykvarslere i korridor i 5 C og 5 D.
- 02.10.2022: Kjøpt 2 lufteventiler. Boret 4 stk. 45 mm hull og satt på lufteventiler i inng.dør i 5 D.
- 03.10.2022: Slått opp betong og støpt på nytt på avsats foran trapp ned til Ekebergvn.
- 08.10.2022: Kjøpt og satt opp nøkkelboks for styret foran inngang til 5 C.
- 01.11.2022: Fornyet oppslag i heis, ved heisstans.
- 27.11.2022: Julegrantenning med bålpanne og Gløgg.
- 09.01.2023: Sveiset på «piggråd» på toppen av port ned til Ekebergveien.
- 12.02.2023: Tatt ned skiltet «P Besøkende» på p-plassene.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 1 335 082.  
Dette noe høyere enn budsjettet og skyldes en økning i felleskostnader og utfakturering av el-bil ladere.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 1 171 556.  
Dette er tilnærmet lik budsjettet.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 163 509.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.  
Budsjettet ligger vedlagt.  
Budsjettet er basert på en økning på 6,9% i felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 102 496.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet de samme energikostnader som i 2022.

### Forsikring:

Det er budsjettet med en økning på linje med kpi (6,9%)



**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften økes med 12% 2023.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16% i 2023

.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 18.04.23

Styret  
i

Seterhøyveien Seniorboligsameie

Tom F Brekke  
Styreleder

Terje Paulsen  
Styremedlem

Irene Fjerdingsby  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Seterhøyveien Seniorboligsameie**

**2022**

---

Seterhøyveien Seniorboligsameie Org.nr. 977305268

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Seterhøyveien Seniorboligsameie

### Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 180 067	1 132 786	1 013 652
Parkering og garasje		22 075	21 568	19 488
Andre inntekter		124 581	0	0
Strøm		8 359	0	3 251
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 335 082</b>	<b>1 154 354</b>	<b>1 036 391</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	3	509 637	553 500	568 280
Vedlikeholdskostnader	4	336 674	384 070	195 841
Honorarer	5	169 878	81 000	91 647
Forsikringer	6	64 781	68 743	59 833
Andre kostnader	7	44 946	40 200	53 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 556</b>	<b>1 173 153</b>	<b>1 014 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>163 526</b>	<b>-18 799</b>	<b>22 069</b>
Finansinntekter	8	-17	0	350
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>350</b>
<b>Resultat</b>		<b>163 509</b>	<b>-18 799</b>	<b>22 419</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Seterhøyveien Seniorboligsameie

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		14 411	1 592
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		199 796	143 780
Bank	9	677 876	573 642
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		800 120	636 610
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>800 120</b>	<b>636 610</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		48 590	70 030
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 590	12 373
Annen kortsiktig gjeld		8 783	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 964</b>	<b>82 403</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>892 083</b>	<b>719 014</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		892 083	719 014
Kortsiktig gjeld		91 964	82 403
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>800 120</b>	<b>636 610</b>

OSLO, 18.04.2023  
STYRET FOR Seterhøyveien Seniorboligsameie

Tom Freddy Brekke  
Styreleder

Terje Paulsen  
Styremedlem

Irene S. Fjerdingsby  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 640</b>

### Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 125
Gressklipping	15 766
Offentlige avgifter	176 226
Snøbrøyting	2 055
Strøm/nettleie	61 280
Tv, bredbånd	112 710
Vaktmestertjeneste	140 475
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>509 637</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	12 170
Vedlikehold bygninger	1 732
Vedlikehold elektrisk anlegg	233 043
Vedlikehold heis	12 533
Vedlikehold uteanlegg	77 196
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>336 674</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 5 Honorarer</b>	
Andre honorar	46 966
Forretningsførsel	70 665
Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	27 336
Juridisk honorar	14 438
Revisjonshonorar	10 474
<b>Sum honorarer</b>	<b>169 878</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

<b>Note 6 Forsikring</b>	
Forsikringspremie	64 781
<b>Sum forsikring</b>	<b>64 781</b>

<b>Note 7 Andre kostnader</b>	
Bankgebyr	4 741
Datakostnader	3 185
Diverse kostnader	16 534
Heis-/alarmtelefon	4 757
Kontingenter	2 650
Porto/kopi/arkiv	2 568
Øreavrundning	-2
Årsmøte	10 513
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>44 946</b>

<b>Note 8 Finansinntekter</b>	
Annen renteinntekt	54
Annen rentekostnad	-72
Renteinntekt, bank	1
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>-17</b>

<b>Note 9 Bankinnskudd</b>	
Driftskonto Boligbanken	677 843
Skattetrekkkonto	33
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>677 876</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



**Note 10 Egenkapital**

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	578 157	163 509	741 667
Garasje Egenkapital	58 453	0	58 453
<b>Sum egenkapital</b>	<b>636 610</b>	<b>163 509</b>	<b>800 120</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Seterhøyveien Seniorboligsameie

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 332 504	1 180 067	1 132 786	1 013 652
Parkering og garasje	25 536	22 075	21 568	19 488
Andre inntekter	0	124 581	0	0
Strøm	3 500	8 359	0	3 251
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 361 540</b>	<b>1 335 082</b>	<b>1 154 354</b>	<b>1 036 391</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	626 109	509 637	553 500	568 280
Vedlikeholdskostnader	385 570	336 674	384 070	195 841
Honorarer	89 375	169 878	81 000	91 647
Forsikringer	70 000	64 781	68 743	59 833
Andre kostnader	42 350	44 946	40 200	53 081
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 259 044</b>	<b>1 171 556</b>	<b>1 173 153</b>	<b>1 014 322</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>102 496</b>	<b>163 526</b>	<b>-18 799</b>	<b>22 069</b>
Finansinntekter	0	-17	0	350
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>350</b>
<b>Resultat</b>	<b>102 496</b>	<b>163 509</b>	<b>-18 799</b>	<b>22 419</b>
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>102 496</b>	<b>163 509</b>	<b>-18 799</b>	<b>22 419</b>

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavsgt 25  
0166 Oslo

18. april 2023

## FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for **Seterhøyveien Seniorboligsameie** pr.31. desember 2022 bekrefter vi at årsregnskapet er avlagt i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende uttalelser:

1. Regnskapssystemet, registrerte opplysninger og all underliggende dokumentasjon samt referater fra generalforsamlinger og styremøter har vært holdt tilgjengelig for Dem.
2. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlige feil eller mangler.
3. I regnskapet er alle kjente forpliktelser tatt med. Det er gjort avsetning for alle påviselige forhold som kan påføre selskapet tap, herunder oppfyllelse eller manglende oppfyllelse av kontrakter. Det foreligger ikke brudd på offentlige påbud eller rettslige tvister som kan føre til vesentlige forpliktelser for selskapet eller dets ledelse.
4. Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og de er etter vårt syn forsvarlig vurdert og korrekt inntatt i årsregnskapet. Det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som fremgår av noter til årsregnskapet.
5. Vi bekrefter fullstendigheten av opplysningene som er gitt når det gjelder identifikasjon av nærstående parter og tilstrekkeligheten av opplysninger i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse.
6. Det foreligger ingen planer som vil påvirke verdsettelsen eller klassifiseringen av selskapets eiendeler eller gjeld i balansen.
7. Det har ikke inntruffet begivenheter etter utløpet av regnskapsåret som i vesentlig grad påvirker eller krever ytterligere opplysninger i årsregnskapet.
8. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og drift av interne kontroll systemer som er utformet for å forhindre misligheter og feil.
9. Det har ikke forekommet uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha vesentlig betydning for årsregnskapet.
10. Teknisk utarbeidelse av årsregnskap med noter er gjennomgått og godkjent av oss.

Med vennlig hilsen

**Seterhøyveien Seniorboligsameie**

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Forretningsfører

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning ti...


Name Date  
**Brekke, Tom Freddy** **2023-04-19**

Identification

 **bankID** Brekke, Tom Freddy

Name Date  
**Fjerdingsby, Irene Synøve** **2023-04-25**

Identification

 **bankID** Fjerdingsby, Irene Synøve

Name Date  
**Paulsen, Terje** **2023-04-19**

Identification

 **bankID** Paulsen, Terje



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Seterhøyveien Seniorboligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Seterhøyveien Seniorboligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 163.509. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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


*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 26. april 2023

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

Vedlegg 1 – fra styret sak 5-1. Rød skrift fjernes blå skrift settes inn.

### VEDTEKTER FOR SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den, 03.03.99  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31.  
Endret 23.04.2015, 16.03.2017  
Sist Endret 18.04.2018  
Sist endret xxxxxx

#### § 1

##### NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er "Seterhøyveien Seniorboligsameie".

Seterhøyveien Seniorboligsameie består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.06.1992.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.157 bnr. 12. i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellessanleggene 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 og godkjennes av styret, jfr. § 18.

Ledninger, rør og liknende 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 installasjoner.

#### § 3

##### FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### § 4

##### VEDLIKEHOLD.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat/brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med kammer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til korridorer i C og D og svalganger til oppgangene er sameiets ansvar.

(«trappeoppganger» sløyfes da vi ikke har noen trappeoppganger, men kun trapper. «Til oppgangene» tas ut. Gulv, vegger og tak i korridorene er likestilt med gulv, vegger og tak i svalgangene og er sameiets ansvar. Dette gjelder også vegger som omkranser heissjaken. Styret vil senere fatte et vedtak om rengjøring av gulv i de to korridorene i C og D, likestilt gulv i svalgangene).

### § 5

#### VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøtet kan vedta 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 fellesutgifter.

Det som overstiger kr 3.000 skal hvert år settes av til et vedlikeholdsfond for garasjebygningen.

### § 6

#### REGISTRERING AV SAMEIERNE.

Enhver erverver, leier og beboer av en seksjon må være over 50 år, jfr. Lov om arv og dødsboskifte av 14.06.2019. Ny erverver, leier og beboer av en seksjon skal meldes til styret for registrering.

(Tidligere praksis har vært at man ikke kan arve en seksjon om man ikke har fylt 50 år. Dette strider mot arveloven, derfor strykes ordet «erverver», slik at man kan arve en seksjon om man ikke er fylt 50 år. Kravet om at de som skal bo i leiligheten skal være fylt 50 år, vil gjelde fortsatt).

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Seterhøyveien Seniorboligsameie. ett og samme eierseksjonssameie.

### § 7

#### STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet ~~sameiermøtet~~ med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer. Kfr. Eierseksjonsloven § 55).



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år.

(Det er uansett ulogisk at det er maks 5 år, fordi man velges for to år av gangen. Da vil man ved tredje gangs valg måtte gå ut av styret etter ett år, selv om man er valgt for to år. Setningen sløyfes da det uansett er årsmøtet som bestemmer om man skal bli valgt på nytt. Det er ikke enkelt å få noen til å sitte i styret, da burde man la folk sitte lenger og at det avgjøres ved valgene. Om sameiet ikke er fornøyd med personen så vil det uansett avgjøres ved valgene.).

### § 8

#### STYRETS KOMPETANSE.

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

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

Inngående fakturaer/regninger skal alltid godkjennes/signeres av to av styrets medlemmer.

(Prokura er angitt i en egen lov, så dette tas vekk for å unngå spekulasjon om hva dette kan innebære).

### § 9

#### OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### § 10

#### ÅRSMØTET.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### § 11

#### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

### § 12

#### MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### § 13

#### OM ÅRSMØTET.

I sameiet har hver seksjon en 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 annet fremgår.

Styreleder, Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseierkan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

Seksjonseieren har rettil å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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 signeres underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### § 14

#### REVISJON OG REGNSKAP.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap, utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med regnskapsloven.

### § 15

#### 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 advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

Advarsler 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven lov om eierseksjoner § 39.

### § 18

#### BYGNINGSMESSIGE UTFØRELSE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, varmepumpe, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Ytre bygningsmessige forandringer av seksjonene, så som tilbygg, påbygg, innglassing av



## SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

terrasse og andre tiltak som påvirker fasaden, kan bare foretas med styrets samtykke, og etter gjeldende krav fra myndighetene. Før saken behandles i styret, skal planene forelegges de øvrige seksjonseiere til uttalelse med minst 30 dagers frist. Ved sin vurdering skal styret spesielt ta hensyn til de endringer tiltaket eventuelt vil føre til i husets fasade. Styrets avgjørelse kan enhver seksjonseier innen 3 uker etter at melding er gitt kreve forelagt for årsmøtet til endelig avgjørelse med 2/3 flertall. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet.

### § 19 GARASJER

Det er oppført 13 garasjer som er seksjonert som en tilleggsdel til følgende:

Seksjons nr. 3 garasje nr. 3  
Seksjons nr. 4 garasje nr. 13  
Seksjons nr. 12 garasje nr. 8  
Seksjons nr. 13 garasje nr. 10  
Seksjons nr. 20 garasje nr. 11  
Seksjons nr. 23 garasje nr. 4  
Seksjons nr. 24 garasje nr. 12  
Seksjons nr. 25 garasje nr. 5  
Seksjons nr. 26 garasje nr. 6  
Seksjons nr. 31 garasje nr. 9  
Seksjons nr. 32 garasje nr. 1  
Seksjons nr. 33 garasje nr. 7  
Seksjons nr. 34 garasje nr. 2

Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasje (jfr. Eierseksjonsloven § 4), betaler et tillegg i felleskostnader til sameiet hver måned. Beløpet fastsettes av styret. Alle kostnader til drift, vedlikehold, påkostninger og rehabilitering av garasjene dekkes direkte av de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasjene.

Garasjene er en tilleggsdel til seksjonene og følger disse ved salg. Eksklusiv bruksrett til garasjene følger eierseksjonen ved salg. Garasjene kan ikke selges ut av sameiet. Dersom garasjene selges til en annen i sameiet, må dette tinglyses på den nye eieren (reseksjonering). Dette kan ordnes uten at saken må tas opp på årsmøtet.

Driften av garasjene føres som egen avdeling/prosjekt i regnskapet med tilhørende separat bankkonto.

### § 19 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

### § 20 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

### § 21 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER



**SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Vedlegg 2 - Fra Tore L Syvertsen Sak 5-1

Til styret.

Jeg har følgende forslag til endringer i de foreløpige vedtektene som er sendt beboerne, og jeg ber om at det stemmes over disse:

**Vedr. § 6:**

Enhver erverver, leier og beboer av en seksjon må være over 50 år. Ny erverver, leier og beboer av en seksjon skal meldes til styret for registrering.

Ordet «erverver» må være med i teksten.

**Vedr. § 7:**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer. Kfr. Eierseksjonsloven § 55).

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år.

Hva menes med at «styrets leder velges særskilt»?  
Avsnittet 2 ovenfor må være med.

**Vedr. §19:**

Siste setning, «Driften av garasjene føres som egen avdeling/prosjekt i regnskapet med tilhørende separat bankkonto» strykes og erstattes av følgende:  
«Det skal føres et eget, separat regnskap for garasjene, og på lik linje med regnskapet for sameiet, skal regnskapet for garasjene være tilgjengelig for alle sameierne.»

Det vil føre for langt å skrive begrunnelsene her, så det vil bli gitt på årsmøtet.

12. april 2023

Tore L. Syvertsen



Vedlegg 3 – fra styret sak 5-2. Rød skrift fjernes, blå skrift legges til.

## **HUSORDENSREGLER**

**for**

### **Seterhøyveien Seniorboligsameie**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15. april 1993.

Endret 09.03.2005

Endret 16.03.2017

Sist endret 18.04.2018

Sist endret 10.05.2023

#### **1. INNLEDNING**

Disse regler er for bruk av eiendommens fellesanlegg samt den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og medvirker til å skape et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.

#### **2. FELLESAREALER**

##### **2.1 Parkering.**

Parkering er forbudt på gangveier, grøntarealer, samt på adkomstveien til boligsameiet.

Det er kun en biloppstillingsplass pr. seksjon.

Det er ikke avsatt et tilstrekkelig antall parkeringsplasser ute i sameiet. Derfor kan hver seksjon kun parkere en bil på uteplassene. Dersom det ikke er noen ledig plass, henvises det til gateparkering.

Det er avsatt egen parkering for MC og forflytningshemmede.



Det er avsatt to særskilte ladeplasser for El-bil under lading (se skilt på ladeplassene).

Tilhenger og avskiltet kjøretøy skal ikke forekomme på parkeringsplassene eller fellesarealer.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

## 2.2 Kjøring

Kjøring på gangveiene bør begrenses i størst mulig grad.

På gangveien tillates kun nødvendig kjøring, f.eks. møbeltransport og av- og pålessing, kjøring av forflytningshemmede, uttrykningskjøretøy, kjøring av bevegelseshemmede og spesiell transport, i overensstemmelse med skilting på området. Motorsykkel eller mopedkjøring er ikke tillatt.

Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt. Plener er fellesareal og skal benyttes og behandles til beboernes beste.

Beboerne anmodes, når det er mulig, om å benytte parkeringsplassen som snu og venteplass for drosjer og andre kjøretøyer.

## 3. GARASJENE

Garasjene er av Selvaag AS tinglyst som garasjer for Seterhøyveien 5 B–H, bortsett fra en garasje.

(Teksten fjernes siden saken er godkjent av Plan & Bygg).

Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasje pålegges å benytte denne for parkering av bil, unntatt kortere parkering på uteplassene i f.m. av/pålessing etc. Styret kan gi dispensasjon i særlige tilfelle. Eksempler på dette kan være midlertidig bevegelseshemming som gjør inn/utstigning i garasjen vanskelig, ved vedlikeholdsarbeid i garasjen som vanskeliggjør bruk, varig bevegelseshemming/funksjonshemming etc.

Om garasjen blir stående ubenyttet i mer enn seks måneder, oppfordres man til å leie ut midlertidig til noen i sameiet. Leieprisen avtales direkte mellom utleier og leier.

(Styret har anledning til å gi dispensasjon, når det er vedtatt av årsmøtet. Teksten beholdes for å gi mulighet i en spesiell situasjon. Om den ikke står der er den ingen mulighet.)



Det henstilles til garasjeeiere som har ledig garasjeplass i mer enn 6 mnd. om midlertidig utleie til beboere i sameiet.

De som vil lade bilen i garasjen eller på en av laderne ute, må være registrert av styret. Styret har bestemt at ladeboks i hver garasje skal være av typen Easee. Dersom denne ikke er tilgjengelig på nytt anskaffelsestidspunkt, eller av andre grunner (eks. ny teknologi), må annen type godkjennes av styret. Hver enkelt må selv sørge for anskaffelse av denne enheten. Strømförbruk ved lading vil bli fakturert hver enkelt bruker etterskuddsvis, beregnet ut fra en gjennomsnittspris siste kvartal.

(Tekst om kun Easee er for å standardisere. Saken fra Sverige er til behandling hos Nelfo i Norge, og laderne blir selvsagt byttet/endret på om dette skulle gjelde for Norge. Vi har kontakt med leverandør av laderne om saken.)

Garasjen må ikke brukes til andre formål enn oppbevaring av kjøretøy samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Det må ikke lagres brennbart eller eksplosivt materiale i garasjen.

Enhver skal holde sin garasjeplass ren for søppel og lignende.

Vedlikehold av garasjeport er eiers ansvar.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til garasje pålegges at det utpekes en person som skal være en kontaktperson mot styret, slik at nødvendig kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til garasje kan skje via denne personen.

## **4. RENHOLD**

### **4.1 Sjøppelordningen**

Kun husholdningsavfall kan skal kastes i søppelrommet. Beboerne skal kildesortere husholdningsavfallet i henhold til gjeldende regler fra Oslo kommune. Løkkene holdes lukket slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Annet avfall f. eks større tomemballasje, utrangerte elektro-/husholdningsutstyr, møbler, farlig avfall, etc, må beboerne selv besørge bortkjørt til kommunens gjenbruksstasjon.



#### 4.2 Utendørsområdene

Avsatsene på inngangssiden skal ikke brukes som lagringsplass for møbler, sykler, sportsutstyr og lignende. Det må sikres adgang for rullestol, rullator, sykebåre etc.

Planter og plener vernes om og holdes velstelt. Fellesområdene holdes pene og velstelte.

#### 5. BODER

Sykler og sportsutstyr skal plasseres i bodene og ikke settes utenfor leilighetene. Svalgangene ved inngangsdørene må holdes ryddig slik at adkomsten til leilighetene ikke vanskeliggjøres.

(Teksten over i rødt står i punkt 4, så punkt 5 kan derfor sløyfes).

#### 6. HEIS

Heisen er for rullestolbrukere og tillates ikke brukt som vareheis. Hvis heisen stopper ved uansvarlig bruk, må vedkommende kan styret pålegge vedkommende å måtte betale kostnadene ved reparasjon.

#### 7. LEILIGHETEN

##### 7.1 Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 22.30 og 07.00. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, lydsterеоanlegg eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer, må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, og heller ikke fra kl. 18.00 på lørdager til kl. 07.00 på mandager.

Man er innforstått med at det ved inn- og utflytting, samt annen oppussing, kan forekomme noe støy. Det oppfordres imidlertid til å begrense slik støy mest mulig, og naboer bør informeres på forhånd.

##### 7.2 Lufting av tøy/klær m.v.

Det skal bør vises hensyn til naboer ved lufting av tøy/klær, samt fra vinduene og/eller banking av tøy, sengeklær, tepper og lignende på terrasser/svalganger/balkonger. fra vindu og balkong.



Det er ikke tillatt å henge tøy på balkong/terrasse slik at det er synlig fra vei.

### 7.3 Vannkraner, lekkasjer m.v.

Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, wc og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. utbedres straks. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet.

### 7.4 Terrassene

Gressmatter og lignende må fjernes fra terrassen om vinteren for å forhindre vannansamling og lekkasje. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Parabolantenne og lignende er ikke tillatt å sette opp.

Grilling på terrasser/svalganger/balkonger er ikke tillatt pga. brannfaren. Forbudet gjelder ikke bruk av elektrisk grill.

## 8. DIVERSE

Ytre montering eller innkledning av terrassene eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets og bygningsmyndighetenes samtykke og anvisninger. Eventuelle markiser bør ha lik farge for hvert hus.

(Tas ut, står i hovedtrekk beskrevet i vedtektene.)

### 8.1 Skade, feil eller mangler

Seksjonseieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes seksjonseieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen forøvrig.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han straks å melde forholdet til styret.

### 8.2 Dyrehold

Om noen av beboerne har hund eller andre kjæledyr, må disse holdes i bånd når de oppholder seg på sameiets fellesområder.



### 8.3 Utleie

Utleie skal meldes til styret for godkjenning og registrering. Leietakere plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere.

### 8.4 Henvendelser til styret og vaktmester

Henvendelser til styret skal leveres skriftlig i styrets leders postkasse utenfor redskapsboden eller på epost til [styret@seterhoy.no](mailto:styret@seterhoy.no)

Beskjed til vaktmesteren legges i samme postkasse som for styret. ~~postkassen utenfor redskapsboden.~~



Vedlegg 4 fra Elin J Angelskår sak 5-1 og 5-2

Elin J. Angelskår  
Seterhøyveien 5G  
1176 Oslo

Oslo, 12.04.2023

Til:  
Styret i Seterhøyveien Seniorboligsameie  
v/Tom F. Brekke  
Seterhøyveien 5F  
1176 Oslo

## **Sak til avstemming til ordinært årsmøte 10.05.2023 i Seterhøyveien Seniorboligsameie**

Ber om at styret på ordinært årsmøte 10.05.2023 tar opp til avstemming paragrafer i vedtekter og punkter i husordensreglene som angitt nedenfor. Dersom det kommer større endringer (dvs endring av innhold, ikke kun endring av skrivefeil o.l.) i vedtekter og husordensregler når disse sendes ut rett før årsmøtet, ber jeg om at nye, innholdsmessige endringer må kunne stemmes over separat.

---

### **Vedtekter:**

#### **Se §7 «Styret».**

Forslag: Følgende tekst skal stå i 2.avsnitt, som det har stått tidligere:  
**Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år.**

#### **Se §19 «Garasjer»**

Forslag: Teksten i §19 må gjennomgås når tinglysing\* er utført. Dette for å sikre konsistens ift tinglyst tekst.

(\* Kfr. Oslo kommunes hjemmesider, Plan, Bygg og Eiendom, Saksinnsyn, for Seterhøyveien 5, saksnr. 202216179 – Eiendomssaker)

### **Husordensregler:**

#### **Se Pkt.3 «Garasjene»**

Siste utkast til tekst i 1. avsnitt – fra «Styret kan gi dispensasjon...» osv. - fjernes.

Forslag: Tekst i 1. og 2. avsnitt blir som følger:



Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til garasje pålegges å benytte denne for parkering av bil, unntatt kortere parkering på uteplassene ifm. av/pålessing etc.

Om garasjen blir stående ubenyttet i mer enn seks måneder, oppfordres man til å leie ut midlertidig til noen i sameiet. Leieprisen avtales direkte mellom utleier og leier.

**Se Pkt. 3 «Garasjene»**

Setning i nest siste avsnitt «Vedlikehold av garasjeport er eiers ansvar» er i siste versjon utsendt 31.03.2023 endret til rød farge, dvs styret / styreleder foreslår at teksten strykes. Ber om at avsnittet / teksten skal fortsatt stå, men teksten oppdateres for å samsvare med begreper brukt i ny versjon av begge dokumenter.

Forslag: Tekst i nest siste avsnitt blir som følger:

**Seksjonseier med eksklusiv bruksrett til garasje har ansvar for vedlikehold av garasjeport.**

Med hilsen

Elin J. Angelskår

Vedlegg 5 – fra Berit Bystrøm sak 5-3

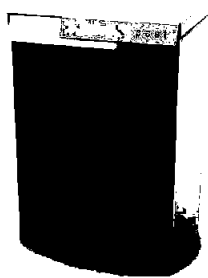
## **Forslag om utskifting av alle postkasser i sameiet.**

Dagens postkasser er fra byggeår er små og begynner å se «slitne» ut. Det foreslås at Sameiet skifter ut alle postkassene for å få en mer hensiktsmessig størrelse og bedre estetisk utseende. Det foreslås at Sameiet står for denne prosessen, og at dette ikke er opp til hver enkelt sameier.

Utskifting av skilt til postkassen kommer som en naturlig følge av dette og bør inntas i samme prosess.

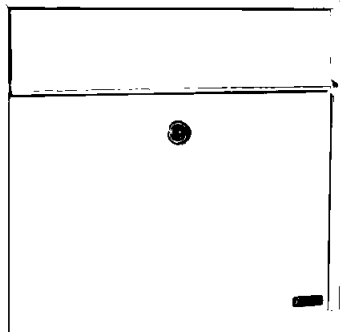
Nedenfor følger to alternativer til postkasser:

### Alternativ 1:



Noe større enn dagens postkasse. Mulighet for å låse med hengelås. (Hengelås kan være mer upraktisk å håndtere.) Bestilles fra Posten, kostnad ca kr 800,-. (mulig at frakt tilkommer). Postkassen leveres i flere farger, sølv som på bildet, foreslås.

### Alternativ 2



Nettbutikk jemogfix.no. Kostnad ca kr 300,-. Frakt tilkommer. Må alltid bruke nøkkel for å låse opp, men enklere å håndtere enn hengelås. Finnes i sort og hvit, hvit anbefales.

### Skilt

Skilt kan kjøpes fra Posten, pris pt kr 179,- (mulig frakt tilkommer). Passer under lokket på postkassen fra Posten, men kan også festes/limes utenpå alle typer postkasser.



### **Forslag:**

Styret forestår en utskiftingsprosess for alle postkasser i løpet av i løpet av sommeren/høsten 2023. Utskiftingsprosessen inkluderer bestilling av postkasser, skilt samt montering. Styret gis fullmakt til å benytte inntil kr 60 000,- for tiltaket. Kostnaden belastes sameiets felleskostnader.



Styret tilføyer følgende tillegg til forslaget:

Om forslaget blir vedtatt må det samtidig stemmes over og vedtas:

1. Skal det velges postkasser med hengelås eller «vanlig» nøkkellås?
2. Skal det være samme størrelse som tidligere eller større?
3. Styret setter sammen noen fra sameiet som skal forestå valg av postkasse og praktisk gjennomføring (innhente pris, foreta innkjøp, sørge for montering). Alt i samarbeid med og i styrets regi.



Vedlegg 6 fra Elin J Angelskår Informasjonssak

Elin J. Angelskår  
Seterhøyveien 5G  
1176 Oslo

Oslo, 09.04.2023

Til:  
Styret i Seterhøyveien Seniorboligsameie  
v/Tom F. Brekke  
Seterhøyveien 5F  
1176 Oslo

**Sak – Informasjonssak - til ordinært årsmøte 10.05.2023 i Seterhøyveien Seniorboligsameie**

Som seksjonseier ønsker jeg at styret på ordinært årsmøte 10.05.2023 gir en oversikt over kostnader påløpt sameiet for infrastruktur lading og ladepunkter for el-bil ute for alle i sameiet (ref. ESL §25a, 2.ledd). Ber om at flg. spesifiseres:

1. Kostnader ift budsjett 2022
2. Kostnader ift opprinnelig tilbud mottatt fra valgt leverandør
3. Tilskudd / Enøkstøtte fra Oslo kommune, Klimaetaten, kfr. tilsagn fra 2022
4. Ber om at det bekreftes at kun kostnader relevant for sameiet er belastet sameiet, ikke kostnader tilhørende den enkelte garasje

Eksempel på kostnader:

Kostnader fra HJ Elektro AS, eller andre elektrikere / fagpersoner  
Kostnader fra Hafslund, Elvia etc.  
Evt. annet

Følgende kostnader tas med:

Fakturaer mottatt, bokført i regnskapsåret. Fakturaer mottatt, bokført etter 31.12.2022. Fakturaer mottatt, ikke bokført enda. Forpliktelser inngått, enda ikke mottatt faktura. Altså: hva **som dekkes, eller tenkes dekket, av fellesskapets midler.**

Kfr. årsberetning for 2020 der saken nevnes, og se årsberetning for 2021 vedr. «infrastruktur og 2 ladeplasser ute».

Med hilsen

Elin J. Angelskår