



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 056  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 110  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 656 968	3 034 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 656 968</b>	<b>3 034 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 952	256 040
Annen driftskostnad		1 905 010	2 397 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 043 962</b>	<b>2 653 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>613 006</b>	<b>380 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 800	4 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 800</b>	<b>4 289</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 800</b>	<b>4 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 806	384 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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			19 060
Andre fordringer		49 984	113 800
Sum fordringer		49 984	132 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 662 151	1 008 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 662 151	1 008 850
Sum omløpsmidler		1 712 135	1 141 710
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 472 278	857 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 472 278</b>	<b>857 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 472 278</b>	<b>857 472</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		90 049	250 376
Skyldige offentlige avgifter		22 325	12 668
Annen kortsiktig gjeld		127 483	21 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>239 857</b>	<b>284 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>239 857</b>	<b>284 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664546

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 056  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 110  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 656 968	3 034 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 656 968</b>	<b>3 034 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 952	256 040
Annen driftskostnad		1 905 010	2 397 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 043 962</b>	<b>2 653 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>613 006</b>	<b>380 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 800	4 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 800</b>	<b>4 289</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 800</b>	<b>4 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 806	384 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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			19 060
Andre fordringer		49 984	113 800
Sum fordringer		49 984	132 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 662 151	1 008 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 662 151	1 008 850
Sum omløpsmidler		1 712 135	1 141 710
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</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		1 472 278	857 472
Sum opptjent egenkapital		1 472 278	857 472



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 472 278</b>	<b>857 472</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 049	250 376
Skyldige offentlige avgifter	22 325	12 668
Annen kortsiktig gjeld	127 483	21 193
Sum kortsiktig gjeld	239 857	284 238
Sum gjeld	239 857	284 238
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Kirkeveien 110

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 28. juni 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 110. Avstemningen åpner 24. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1026>

Det holdes også et frivillig møte 24. juni kl. 09:00 , Teams .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av to eiere til å signere protokollen
3. Styrehonorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Bestemmelser om forandring av leiligheter
6. Betalingsparkering
7. Endring av ordensregler
8. Etablering av sykkelrom og søppelbrønner
9. FINANSIERING AV SYKKELPARKERING OG SØPPELBRØNNER
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Kirkeveien 110**

Erling Moberg

Ciro Fiorito

Silje Gjertsen

Helge Hartberg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 to eiere til å signere protokollen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Peter Christian Koren og Randi Vennes

**Forslag til vedtak 1**

Peter Christian Koren.

**Forslag til vedtak 2**

Randi Vennes



Sak 3

### **Styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 192.000. Innleid styreleder lønnes etter medgått tid og godkjente timelister og styret forøvrig får fordelt restbeløpet.

### **Styrets innstilling**

Styret fremmer saken

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 192.000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1026 årsrapport 04.06.21 (1).pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erling Moberg	Ekebergveien 1 A
Styremedlem	Ciro Fiorito	Kirkeveien 110 C
Styremedlem	Silje Gjertsen	Kirkeveien 110 A
Styremedlem	Helge Hartberg	Kirkeveien 110 C
Varamedlem	Ole Andreas Aarseth	Kirkeveien 110 A
Varamedlem	Wenche Snell	Åsterudsletta 100

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 110

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Kirkeveien 110 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278056, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 110 A,b,c

Gårds- og bruksnummer :

46      61

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Kirkeveien 110 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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





## Styrets arbeid

### Nytt styre i 2020

Styret har bestått av innleid styreleder og for øvrig seksjonseiere i sameiet. Årsmøtet 2020 utvidet styret med ett medlem. Men høsten 2020 trakk både Silje Straum Gjertsen og Ole Andreas Aarseth seg på grunn av flytting fra sameiet. Det har medført at styret nå har en rekke saker som vi ikke har fått avsluttet. Vi har derfor prioritert de viktigste sakene og latt de andre sakene ligge på vent til vi har nødvendig kapasitet.

Det er gjennomført fem styremøter i perioden. Styremedlemmene har tatt et stort ansvar og avlaster styreleders timeforbruk. Styreleders oppgave har som tidligere i hovedsak vært knyttet til utarbeidelse av innkalling, forberede saker, gjennomføre styremøter og føre referater, samt dialog med styret i diverse saker.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder		
Beskrivelse	2020	2019
	jan-des	aug-des
Styrearbeid/innkalling/møte/ref	24,5	16,5
Leverandør+drift+obos	30,5	8
Beboerkontakt	1	2
Styrekontakt	7,5	8
Budsjett	2,5	1
Totalt	66	35,5

Det har vært et godt arbeidsmiljø og god intern kommunikasjon i styret.

### Oppfølging av fasadeoppussing (gjennomført 2019)

Ettårsbefaring av arbeidene er gjennomført og styret følger opp en del mindre avvik også i 2021.

### Omdisponering av utomhusarealer

Styret har utredet mulighet for omdisponering av utomhusareal til sykkelparkering og ny søppelhåndteringsløsning. Se eget forslag fra styret, som tas opp til beslutning i årsmøtet.

### Vedlikeholdsplan (under revisjon)

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK i 2015. Denne er styrets styringsverktøy i forhold til planlegging av vedlikehold i årene fremover. Styret arbeider aktivt med rapporten og i matrisen under har vi lagt inn de poster og kostnader som fremkommer i rapporten.



<b>Sameiet Kirkeveien 110</b>					
Vedlikeholdsplan					
År	2020	2021	2022	2023	2024 og senere
Tilstandsrapport, våtrom	62 500				
Belysning trapperom, kjeller etc	87 500				
Prosjektering sykkel/søppel	100 000				
Utskiftning til branndører kjeller	125 000				
Diverse tiltak	25 000				
Brannalarmanlegg		437 500			
Fjerne elkjeller kjeller		125 000			
Skifte dører til fyrrom		56 250			
Håndløper i trappegang		75 000			
Videokontroll avløp		37 500			
Sanere kuldeanlegg		37 500			
Våtromsrehabilitering					15 500 000
Nye heiser					4 500 000
Nytt porttelefonanlegg					375 000
<b>Sum tiltak</b>	<b>400 000</b>	<b>768 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 375 000</b>
Til beslutning i årsmøte :					
Nytt sykkelhus	1 148 750	1 310 000			
Søppelsystem	410 000	590 000			
Detaljprosjektering					
Uforutsett/oppfølging	441 250	335 000			
Totale kostnader	2 000 000	2 235 000			
Vi har satt opp sekkepost med detaljprosjektering og uforutsett og evt endringer underveis i prosjektet.					

I 2020 har vi arbeidet med sykkel//søppelprosjekt. Vi gjør oppmerksom på at tiltak fortsatt kan bli skjøvet både frem og tilbake i tid, avhengig av når behovet dukker opp. Men ovennevnte gir en pekepinn på hva som vil komme på de kommende årene.

### Skjeggkre

Styret har gjort kartlegging og konstatert at det er skjeggkre i alle oppganger. Styret forbereder kartlegging av de gjenstående leilighetene, og vil prøve å få et godt tilbud på sanering der det trengs. Imidlertid er det eiers ansvar at nødvendig utbedring i egen leilighet finner sted. Vi opplever at problemet er minkende men ber den enkelte følge dette godt opp.

**Økning i fellesutgiftene:** Styret har igjen besluttet å øke fellesutgiftene med ti prosent. Bakgrunnen for det er generell prisstigning og utgifter til nødvendig vedlikehold. Styret ser ikke bort fra at det blir nødvendig å øke fellesutgiftene også i årene fremover. Det er behov for å gjennomføre flere vedlikeholdsprosjekt i årene fremover, og det kan trolig ikke gjøres uten kapitalinnkalling, låneopptak eller økning i fellesutgiftene.

### Vaktmester

Sameiet benytter Rene Bygårder AS og vi opplever at denne tjenesten fungerer tilfredsstillende.

### Trappevask:

Foretas av Rene Trapper AS.

### Brannsikkerheten:

Norsk Brannvern gjennomfører årlig brannsikkerhetsrunde slik at vi får sjekket alle leiligheter. Dette er et viktig og godt brannforebyggende tiltak som videreføres i nåværende form.

### Internkontroll el-anlegg:



Sameiet har avtale med Fagerborg Installasjon om internkontroll av el-anlegg. Avtalen innebærer at eiere av leiligheter i gården, kan få litt rabatt på arbeider i leiligheten.

**Vaskeriet:**

Sameiet har vaskeri i kjelleren i 110 C. Ansvarlig for vaskeriet er for tiden Ciro. Betalingsløsningen er nå tatt bort og det er gratis å vaske. Vi får ikke lenger vekslet inn slik vi har gjort tidligere.

**Betalingsparkering:**

Styret fremmer forslag om betalingsparkering. Se egen sak innmeldt av styret.

**Dugnad:**

Det ble ikke avholdt dugnad i 2020 på grunn av korona.

**Ventilasjon og avløp:**

Styret har arbeidet med å få tilbud på rensing av ventilasjon og avløp.

**Vindusrehabilitering:**

Styret har arbeidet med å få tilbud på rehabilitering av vinduer der det trengs.

**Rydding av fyrrom:**

Styret har arbeidet med å få tilbud på fjerning av gamle fyrkjeler og annet utstyr som ikke lenger er i bruk. Utstyret tar mye plass, og det ledige arealet kan heller benyttes til andre formål.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 656 968.

Dette er kr 4 032 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av lavere inntjening på vaskeriet enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 043 962.

Dette er kr 719 488 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre penger brukt drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 614 806 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 472 278.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 717 500 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av heis og vedlikehold bygning.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 516. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 110.

### Lån

Sameiet Kirkeveien 110 har lån i ingen lån pdd.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 110

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 110.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

---

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

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

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

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WESSN-6XEFV-003YT-AC1EG-2JJMY-PK540



**SAMEIET KIRKEVEIEN 110**  
**ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 645 606	2 423 472	2 646 000	2 666 000
Andre inntekter	3	11 362	611 005	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 656 968</b>	<b>3 034 477</b>	<b>2 661 000</b>	<b>2 681 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 952	-64 040	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-100 000	-192 000	-192 000	-192 000
Revisjonshonorar	6	-9 503	-10 225	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-50 625	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-104 000	-101 365	-105 500	-107 000
Konsulenthonorar	7	-18 010	-20 385	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	8	-356 896	-663 733	-722 000	-717 500
Forsikringer		-129 484	-120 941	-127 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-475 729	-443 935	-475 900	-481 600
Energi/fyring	10	-402 011	-633 214	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 362	-178 947	-180 000	-185 500
Andre driftskostnader	11	-176 391	-225 087	-242 500	-185 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 043 962</b>	<b>-2 653 873</b>	<b>-2 763 450</b>	<b>-2 722 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>613 006</b>	<b>380 604</b>	<b>-102 450</b>	<b>-41 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 800	4 289	10 000	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 800</b>	<b>4 289</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>614 806</b>	<b>384 893</b>	<b>-92 450</b>	<b>-31 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		614 806	384 893		

**SAMEIET KIRKEVEIEN 110**  
**ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026**





## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 588	3 468
Kundefordringer		0	19 060
Forskuddsførte kostnader		46 396	110 332
Driftskonto OBOS-banken		1 385 641	740 680
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 187	8 100
Sparekonto OBOS-banken		261 323	260 070
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 472 278	857 472
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 472 278</b>	<b>857 472</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 386	21 193
Leverandørgjeld		90 049	250 376
Skyldige offentlige avgifter	13	22 325	12 668
Annen kortsiktig gjeld	14	60 097	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>239 857</b>	<b>284 238</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 712 135</b>	<b>1 141 710</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021  
Styret i Sameiet Kirkeveien 110

Erling Moberg/s

Ciro Fiorito/s

Silje Gjertsen/s

Helge Hartberg/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 KONTTO**

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

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

Fellesutgifter	2 645 606
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 645 606</b>

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

Automatpenger vaskeri	11 362
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 362</b>



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

Annen lønn, ikke feriepenger	-15 525
Arbeidsgiveravgift	-23 427
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 952</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. I tillegg er det utbetalt 50.625,- (Andre honorarer) og 15.525,- til styreleder.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

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

OBOS Prosjekt AS	-12 701
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 309
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 010</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-115 239
Drift/vedlikehold elektro	-5 624
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 527
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 576
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-356 896</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-248 574
Feieavgift	-14 551
Renovasjonsavgift	-212 605
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-475 729</b>

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

Elektrisk energi	-48 595
Fjernvarme	-353 416
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-402 011</b>



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

Container	-7 011
Lyspærer og sikringer	-1 888
Vaktmestertjenester	-48 164
Renhold ved firmaer	-73 124
Snørydding	-27 275
Andre fremmede tjenester	-3 250
Trykksaker	-2 843
Andre kontorkostnader	-291
Telefon, annet	-4 453
Porto	-2 652
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 390
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 391</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 800</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 187
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 138
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-22 325</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt leverandørgjeld (gjelder 2020, betales i 2021)	-60 097
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 097</b>





## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560568. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kirkeveien 110 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Fasaderehabilitering
2010	Rehabilitering avløpsrør - Proline
2004	Rehabilitering av balkonger





Sak 5

### **Bestemmelser om forandring av leiligheter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det er behov for å supplere betingelsene i vedtektene om forandringer i en leilighet. På grunn av spesielle forhold ved sameiets fellesinstallasjoner, bør dette tas med i vedtektene.

Gjeldende formulering av vedtektenes § 3-1 pkt. (7) lyder slik:

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **Styrets innstilling**

Fremmet av styret

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak

§ 3-1 pkt. (7) i vedtektene gis følgende form:

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Det må også tas spesielle hensyn til håndteringen av bygningens fellesinstallasjoner. Nærmere bestemmelser i ordensreglene.



Sak 6

## **Betalingsparkering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Victoria Wilden har anbefalt at det innføres betaling for parkering på sameiets eiendom.

Nåværende § 4 i vedtektene lyder slik:

### § 4 Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver seksjonseier disponerer ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

(2) Parkeringskort må ligge lett synlig gjennom frontruten.

(3) Langtidsparkering skal ikke skje.

Øvrige bestemmelser i ordensreglene.

### **Styrets innstilling**

Styret fremmer saken etter innspill fra seksjonseier

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 4 endres til følgende:

### § 4 Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver seksjonseier kan mot betaling få tildelt ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

(2) Satsene for betaling fastsettes av styret.

(3) Nærmere bestemmelser i ordensreglene.

Oppstart av betalingen vedtas av styret.



Sak 7

## Endring av ordensregler

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bl.a. endringer i vedtektene gjør det aktuelt å oppdatere ordensreglene. Nedenfor er gjengitt ordensreglenes §§ 2, 4 og 5. med foreslåtte endringer i rødt.

### Styrets innstilling

Styret fremmer saken

### Forslag til vedtak

Ordensreglene endres i samsvar med fremlagt forslag.

#### 2. Orden

Det skal være i ro i gården mellom kl. 2300 og 0600 alle dager. Alle beboere skal vise alminnelig hensyn ovenfor de andre som bor eller oppholder seg i gården. Spesielt må beboerne være varsomme med støyende aktiviteter og bruk av apparater som støyer, for eksempel radio, TV og musikkanlegg, da det er svært lytt i gården. Naboene skal varsles av beboere som planlegger ekstraordinære aktiviteter som støyende vedlikehold, selskaper og lignende. Det påpekes at husordensreglene skal følges også ved slike aktiviteter. Støyende vedlikehold bør unngås på røde dager i kalenderen.

Regning fra vaktelskap i forbindelse med nattlig bråk skal dekkes av eier av leiligheten hvor bråket kommer fra.

Husdyrhold (hund og katt) kan tillates av styret etter skriftlig søknad.

#### 4. Forvaltning av felles ressurser

##### Fellesarealer

En leilighet skal ikke luftes mot oppgangene. Det skal heller ikke bankes tepper, ryer eller lignende i oppgangene. Beboerne har selv ansvar for å vaske utenfor sin egen inngangsdør.

Løse gjenstander som sykler og barnevogner skal aldri plasseres i trapper, oppganger, inngangsparti eller annet fellesareal. Styret anviser plass for sykler og lignende. Alle har ansvar for å holde fellesarealene vedlike og pene, samt påse at dørene i fellesarealene holdes lukket og lyset ikke er unødvendig tent. Inngangsdørene skal være låste hele døgnet. Ingen skal bruke calling anlegget til å slippe inn personer man ikke kjenner og som skal besøke andre leiligheter.

I bodene skal det ikke lagres brannfarlige ting som gass eller bensin.

Bruk av felles teknisk utstyr som vaskeriet, skjer etter egne regler vedtatt av Styret.

Postkassene skal være forsynt med navneskilt i navnefeltet. Skilt, lapper e.l. må ikke festes eller klistres på kassene utenfor navnefeltet. Slike skilt, lapper o.l. kan fjernes av styret eller vaktmesteren uten forvarsel. Det kan gjerne brukes standard graverte postkasseskilt.



Beboerne skal gjøre sitt for at vegetasjonen rundt gården holdes pen.

Eventuell tobakksrøyking utendørs må skje i god avstand fra bygningen. Røyk som siver inn i ventiler og vinduer i leilighetene, kan ikke aksepteres.

Bruk og vedlikehold av leilighetene

Sentralvarmen og varmtvannet er en fellesressurs i gården. Beboerne skal ikke sløse med vannet eller la dette renne unødvendig. Om vinteren skal vinduer og dører være stengt når leiligheten forlates for å hindre sløsing med varme.

Sluk skal jevnlig renses. Rør, stigeledning for sentralvarme og radiatorene skal jevnlig ettersees og om nødvendig repareres etter avtale med styret. Lekkasje skal straks tettes, herunder skifting av pakninger på vannkraner og blandebatterier dersom disse ikke er tette. Eventuelle skader skal uten opphold rapporteres til styret.

Ved endring eller oppgradering i de enkelte leiligheter som berører vann eller avløp, skal det tas hensyn til de rørløsninger som er valgt. Enhver endring skal meldes til styret, som for å ivareta fellesskapets interesser kan stille krav til utførelse eller hvem som skal utføre arbeidet.

Beboerne må følge de til enhver tid gjeldende regler før tilkobling av utstyr til gårdens tekniske anlegg. Dette gjelder blant annet flytting eller skjøting av uttak for TV og radio, flytting eller utskifting av radiatorer eller rør til disse.

Beboerne har undersøkelsesplikt før de endrer på slike tekniske installasjoner i sin leilighet. De skal ta kontakt med styret for å få vite gjeldende regler før det gjøres endring på tekniske installasjoner som sentralvarme eller endringer på TV/radionettet.

Avfall må ikke kastes i toalettskålen.

En beboer som bryter reglene eller unnlater og melde fra om skade som har konsekvenser for andre beboere, må regne med å svare for alle utgifter som følge av bruddet eller skaden.

## 5. Parkering

Hver seksjonseier kan mot betaling få tildelt ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

Parkeringskort må ligge med hele kortet lett synlig gjennom frontruten.

Langtidsparkering skal ikke skje.

Håndverkere som er på oppdrag i gården, kan få tillatelse av styret til å benytte ledige plasser gratis, men bare i tidsrommet kl. 08.00 – 16.00.

Sameiets elbil-lader gjør det mulig å lade to biler om gangen. Laderen kan benyttes av dem som mot betaling har fått tillatelse av styret. Man bør unngå å oppta plassen ved laderen lenger enn til nødvendig lading. Minst én plass ved laderen bør stå ledig, så sant det finnes andre ledige parkeringsplasser i sameiet.



Bileiere må selv rydde vekk snø rundt bilen sin etter et snøfall.

Av hensyn til rydding, vedlikehold etc. kan parkeringsplassene brukes bare av dem som bebor leiligheter i huset.

## **Vedlegg**

1. Endring av ordensregler - 1026.pdf



## Endring av ordensregler

Forslag fremmet av styret

Krav til flertall: 50%

Bakgrunn:

Bl.a. endringer i vedtektene gjør det aktuelt å oppdatere ordensreglene. Nedenfor er gjengitt ordensreglenes §§ 2, 4 og 5. med foreslåtte endringer i rødt.

### Forslag til vedtak

Ordensreglene endres i samsvar med fremlagt forslag.

## 2. Orden

Det skal være i ro i gården mellom kl. 2300 og 0600 alle dager. Alle beboere skal vise alminnelig hensyn ovenfor de andre som bor eller oppholder seg i gården. Spesielt må beboerne være varsomme med støyende aktiviteter og bruk av apparater som støyer, for eksempel radio, TV og musikkanlegg, da det er svært lytt i gården. Naboene skal varsles av beboere som planlegger ekstraordinære aktiviteter som støyende vedlikehold, selskaper og lignende. Det påpekes at husordensreglene skal følges også ved slike aktiviteter. Støyende vedlikehold bør unngås på røde dager i kalenderen.

Regning fra vaktelskap i forbindelse med nattlig bråk skal dekkes av eier av leiligheten hvor bråket kommer fra.

Husdyrhold (hund og katt) kan tillates av styret etter skriftlig søknad.

## 4. Forvaltning av felles ressurser

### Fellesarealer

En leilighet skal ikke luftes mot oppgangene. Det skal heller ikke bankes tepper, ryer eller lignende i oppgangene. Beboerne har selv ansvar for å vaske utenfor sin egen inngangsdør.

Løse gjenstander som sykler og barnevogner skal aldri plasseres i trapper, oppganger, inngangsparti eller annet fellesareal. Styret anviser plass for sykler og lignende. Alle har ansvar for å holde fellesarealene vedlike og pene, samt påse at dørene i fellesarealene holdes lukket og lyset ikke er unødvendig tent. Inngangsdørene skal være låste hele døgnet. Ingen skal bruke calling anlegget til å slippe inn personer man ikke kjenner og som skal besøke andre leiligheter. I bodene skal det ikke lagres brannfarlige ting som gass eller bensin.

Bruk av felles teknisk utstyr som vaskeriet, skjer etter egne regler vedtatt av Styret. Postkassene skal være forsynt med navneskilt i navnefeltet. Skilt, lapper e.l. må ikke festes eller klistres på kassene utenfor navnefeltet. Slike skilt, lapper o.l. kan fjernes av styret eller vaktmesteren uten forvarsel. Det kan gjerne brukes standard graverte postkasseskilt.

Beboerne skal gjøre sitt for at vegetasjonen rundt gården holdes pen.

Eventuell tobakksrøyking utendørs må skje i god avstand fra bygningen. Røyk som siver inn i ventiler og vinduer i leilighetene, kan ikke aksepteres.



## Bruk og vedlikehold av leilighetene

Sentralvarmen og varmtvannet er en fellesressurs i gården. Beboerne skal ikke sløse med vannet eller la dette renne unødvendig. Om vinteren skal vinduer og dører være stengt når leiligheten forlates for å hindre sløsing med varme.

Sluk skal jevnlig renses. Rør, stigeledning for sentralvarme og radiatorene skal jevnlig ettersees og om nødvendig repareres etter avtale med styret. Lekkasje skal straks tettes, herunder skifting av pakninger på vannkraner og blandebatterier dersom disse ikke er tette. Eventuelle skader skal uten opphold rapporteres til styret.

Ved endring eller oppgradering i de enkelte leiligheter som berører vann eller avløp, skal det tas hensyn til de rørløsninger som er valgt. Enhver endring skal meldes til styret, som for å ivareta fellesskapets interesser kan stille krav til utførelse eller hvem som skal utføre arbeidet.

Beboerne må følge de til enhver tid gjeldende regler før tilkobling av utstyr til gårdens tekniske anlegg. Dette gjelder blant annet flytting eller skjøting av uttak for TV og radio, flytting eller utskifting av radiatorene eller rør til disse.

Beboerne har undersøkelsesplikt før de endrer på slike tekniske installasjoner i sin leilighet. De skal ta kontakt med styret for å få vite gjeldende regler før det gjøres endring på tekniske installasjoner som sentralvarme eller endringer på TV/radionettet.

Avfall må ikke kastes i toalettskålen.

En beboer som bryter reglene eller unnlater og melde fra om skade som har konsekvenser for andre beboere, må regne med å svare for alle utgifter som følger av bruddet eller skaden.

## **5. Parkering**

Hver seksjonseier kan mot betaling få tildelt ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle. Parkeringskort må ligge med hele kortet lett synlig gjennom frontruten.

Langtidsparkering skal ikke skje.

Håndverkere som er på oppdrag i gården, kan få tillatelse av styret til å benytte ledige plasser gratis, men bare i tidsrommet kl. 08.00 – 16.00.

Sameiets elbil-lader gjør det mulig å lade to biler om gangen. Laderen kan benyttes av dem som mot betaling har fått tillatelse av styret. Man bør unngå å oppta plassen ved laderen lenger enn til nødvendig lading. Minst én plass ved laderen bør stå ledig, så sant det finnes andre ledige parkeringsplasser i sameiet.

Bileiere må selv rydde vekk snø rundt bilen sin etter et snøfall.

Av hensyn til rydding, vedlikehold etc. kan parkeringsplassene brukes bare av dem som bebor leiligheter i huset.



Sak 8

## Etablering av sykkelrom og søppelbrønner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

### Sykkelparkering

o Det skjer stadig oftere at syklene utenfor bygningen blir utsatt for hæververk og tyveri. Forsikring av sykler som ikke står innelåst, kan etter hvert bli dyrt.

o Det har lenge vært sykkelkaos i kjelleren. Syklene står tett i tett, og det er ofte trøblete å få frem sin egen sykkel. Dessuten er det så fullt av sykler at det flere steder er vanskelig å komme frem til egen bod.

o Norsk brannvern har påpekt i sin rapport at barnevogn i trapper og sykler i kjeller står i veien før rømning og må fjernes.

o De stedene i kjelleren der syklene nå står, trengs til andre formål, f.eks. parkering av barnevogner for familier som har liten plass til dem oppe i leiligheten.

o Myndighetene oppfordrer til økt bruk av sykkel istedenfor bil, og det er derfor grunn til å regne med at det kan bli behov for plass til adskillig flere sykler i sameiet enn de som står her nå. Får vi ikke bedre parkeringsmuligheter for sykler, vil mange av oss som kan tenke seg å skaffe sykkel, måtte gi opp den tanken.

Konklusjon: Styret mener at den beste løsningen er å sette opp et eget sykkelparkeringshus med sikkert låsesystem på sameiets eiendom. Dette vil gjøre det mulig for de fleste å parkere sykkelen trygt og under tak hele året, uten å belaste kjellergangene.

### Nedgravd avfallssystem

I flere år har røster hevet seg for å få etablert et nedgravd søppelsystem i sameiet. De søppeldunkene vi har i dag, er ugreie å renholde, og på varme sommerdager er det vanskelig å unngå at det danner seg ubehagelig lukt fra dem. I tillegg er det ønskelig å unngå uheldig besøk i søppeldunkene. Styret ønsker å etablere nedgravde søppeldunker mot Wilhelm Færdens vei til erstatning for søppeldunkene utenfor inngangsdørene, og til erstatning for containerne til papp og papir. Vår blokk er nå den eneste boligblokken langs Wilhelm Færdens vei som har søppeldunker ved inngangene.

Forslaget om etablering av sykkelrom og søppelbrønner var oppe til votering i fjorårets årsmøte i 2020. Følgende vedtak ble gjort:

«Sameiermøtet ber styret arbeide videre med planlegging av ny sykkelparkering og søppelhåndtering, bl.a. med henblikk på kostnadene. Sameiermøtet ber om at saken tas opp til endelig vedtak på et ekstraordinært sameiermøte innen rimelig tid.»



Antall stemmer for vedtak: 15. Antall stemmer mot: 11. Antall blanke stemmer: 9.

På grunn av korona og begrenset kapasitet i styret har det ikke vært mulig å forberede og å avvikle et ekstraordinært møte for å få avgjort denne saken.

Det har også gått med mye tid til å lage kravspesifikasjon, få inn tilbud, bearbeide disse og avklare forhold til naboer. Vi har også brukt mye tid på å vurdere ulike alternativer, blant annet å etablere en rampe på nedsiden av blokken, ta hull inn til der tørkeskapet står i dag, og etablere sykkelparkering der. I forhold til oppnåelig antall sykkelplasser, ville dette kostnadmessig ikke svare seg.

Vi har sammen med OBOS Prosjekt kommet til at den løsningen som presenteres nå, er den mest kostnadseffektive.

Vi har fått tilsagn fra OBOS om støtte på kr. 62.000,- til prosjektet. Tilsagnet gjelder til 01.12.2021. I tillegg kan vi få støtte på inntil kr.100.000,- fra Miljøetaten i Oslo kommune. Søknad er sendt. Tilskuddet fra kommunen «skal bidra til at flere kan sykle året rundt» og «er for borettslag og sameier som ønsker å bygge en trygg og tørr sykkelparkering. Sykkelparkeringen som skal bygges, må ha tak.»

Styret har arbeidet videre med forslaget fra årsmøtet i fjor, og presentert det i et informasjonsmøte den 5. mai i år. Det håper vi var nyttig for de fremmøtte beboere. Det var i hvert fall nyttig for styret, og mange av tilbakemeldingene fra sameierne har vi tatt med oss i den videre planleggingen.

Vedlagt følger det pristilbudet styret vil anbefale at sameiet beslutter. Innstilling fra OBOS Prosjekt følger også vedlagt. Vi gjør oppmerksom på at økte råvarepriser på alt fra planter til materialer og andre innsatsfaktorer er i sterk økning, slik at man må regne med at det kan bli dyrere å vente til senere årsmøter med å beslutte gjennomføring. Da får man også nye runder med nabovarsler. Man må også søke om igjen om tilskudd, og det er uvisst om tilsvarende støtteordninger som nå fortsatt vil finnes.

Både sykkelhuset og søppelsystemet tas med i et samlet forslag som et fulltallig og enstemmig styre ønsker å legge frem for årsmøtet til vedtak.

Etter vedtak på årsmøtet vil søknad om rammetillatelse, og søknad om godkjenning av entreprenøren kunne sendes Plan- og bygningsetaten. Det vil også være nødvendig med godkjenning fra Bymiljøetaten, som ikke har villet godkjenne den opprinnelige planen for plassering av søppelbrønnene. En avtale med entreprenøren vil da være med forbehold om at alle nødvendige godkjenninger av prosjektet er gitt, og at betingelser fra alle involverte etater er klarlagt.

Dersom endelige godkjenninger forutsetter vesentlige endringer, må styret vurdere om dette skal tas opp i et ekstraordinært sameiermøte.

Det er viktig at alle stemmeberettigede setter seg grundig inn i saken. Vi håper at flest mulig støtter tiltaket.

Om forslaget vedtas, har styret to forslag til finansiering som det også må stemmes over.

## **Styrets innstilling**



Styret fremmer saken

#### **Forslag til vedtak 1**

«Årsmøtet beslutter å etablere nytt sykkelhus og søppelbrønner med en kostnadsramme på kr. 2.200.000, - forutsatt de nødvendige kommunale godkjenninger.»

#### **Forslag til vedtak 2**

Videre prosjektarbeid

Dersom forslaget i sak 8 ikke får nødvendig flertall, må årsmøtet ta stilling til om styret skal arbeide videre med reviderte planer.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å arbeide videre med reviderte planer for sykkelhus og søppelbrønner til beslutning i ekstraordinært årsmøte.

#### **Vedlegg**

1.5.40 Tilbudsinnstillingsbrev etter reviderte tilbud 03.06.2021 (002).pdf



Sameiet Kirkeveien 110  
v/ Erling Moberg  
V/OBOS EIENDOMSFORVALTNING

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
Erling Moberg	Gro Kjenner 22 86 57 81	991026 200677	Oslo, 3. juni 2021

## 1026 SAMEIET KIRKEVEIEN 110 - UTOMHUSPROSJEKT

### Innstilling av entreprenør – reviderte tilbud

Det ble holdt lukket tilbudsåpning hos OBOS Prosjekt A/S, mandag 23.04.2021, vedrørende oppføring av sykkelparkeringshus, nye sykkelparkeringsplasser, nedgravde avfallbrønner, ny sitteplass og inngangspartier mv. 2 av totalt 3 inviterte entreprenører leverte inn tilbud. Reviderte tilbud, etter programendringer fra byggherre, mottatt 23.05.2021 fra begge tilbydere. Tilbudene er kontrollert og gjennomgått. Det er avholdt oppklarende møte med begge entreprenørene, i forbindelse med programendringene.

Med bakgrunn i de innkomne tilbud, sammenlignbare priser etter korreksjoner og helhetsinntrykk av tilbudene forøvrig innstiller OBOS Prosjekt A/S firmaet **Tronslie AS** for videre kontraktsforhandlinger. Entreprenørens løsninger følger forslagene som er beskrevet i tilbudsmaterialet, og er den rimeligste tilbyder for de beskrevne arbeider.

Det påpekes at entreprenøren har noen forutsetninger i sitt tilbudsbrief, men at disse er av mindre art som det er naturlig å avklare i et evt. kontraktsmøte etter at styret har gjennomgått denne innstilling og innstilt på beste entreprenør. De endelige spesifikasjoner avklares ved kontrahering for kontraktsinngåelse. Dette kan medføre muligheter for tilleggskostnader. Forøvrig kan også enkelte detaljer som evt. styret ønsker endret slå ut i pluss eller minus før endelig kontraktssum avtales.

Vi ber styret gjennomgå innstillingen og gi en snarlig skriftlig tilbakemelding.

Vennlig hilsen  
OBOS Prosjekt A/S

Gitte Bjerkelund  
Avdelingsleder

Gro Kjenner/s/  
Prosjektleder

Vedlegg      Bakgrunn for innstillingen  
                 Tilbudssammenstilling  
                 Tilbudsprotokoll  
                 Entreprenørens tilbudsbrief

Kopi m/vedlegg: OBOS Forvaltning, v/Daniel Slaatten.



## BAKGRUNN FOR INNSTILLINGEN:

### VURDERING AV TILBYDERNE:

De reviderte tilbudene var som følger ved tilbudsåpning den 23. mai 2021. De nedenfor oppgitte summer er inkl. mva. Merk: Som vedlegg følger tilbudsprotokoll med opprinnelig pristilbud, av 23. april 2021.

TILBYDER	TOTALSUM OPPGITT I REVIDERT TILBUD	TOTALSUM ETTER KONTROLLREGNING	AVVIK
1. Tronslien AS	kr. 1.711.769,-	kr. 1.880.089, -	kr. 168.320,-
2. Braathen Landskapsentreprenør AS	kr. 3.161.323,-	kr. 3.020.333,-	kr. -140.000,-
3. Guthorm Hoff AS	Ikke levert		

De innkomne tilbud er nøye vurdert, kontrollregnet, gjennomgått med tilbyderne og justert så de blir sammenlignbare. avvikene mellom revidert tilbudsum og kontrollregning ble oppklart i begge tilfeller. Det dreide seg om opsjoner som var ført til sum, og avvik i mengder.

Ved gjennomgang av tilbudene er det registrert følgende viktige momenter fra hver enkelt:

#### Anbyder nr. 1: Tronslien AS

- Var klart rimeligste tilbyder, hele kr. 1 449 554, - rimeligere enn dyreste tilbyder på bakgrunn av tilbudssum.
- Presiserer at det kun er priset beskrevne poster med de mengder som er oppgitt, og tar forbehold mot ledninger, kabler, konstruksjoner og fjell i grunn.
- Forutsetter at masser til deponi er «rene».
- Byggetid er oppgitt til 60 arbeidsdager i opprinnelig pristilbud, med foreslått oppstartstidspunkt i uke 23. Ikke revidert.

#### Anbyder nr. 2: Braathen Landskapsentreprenør AS

- Var dyreste tilbyder, kr. 1 449 554, dyrere enn laveste tilbyder på bakgrunn av tilbudssum.
- Tar forbehold om fjell, kabler og andre installasjoner som kan komme i konflikt med arbeidene
- Det forutsettes fri bruk av vann og strøm 16amp i byggeperioden
- Det forutsettes enkel tilkomst til alle arealer, og at områder er ryddet og klargjort
- Arbeider utover prisede poster er å anse som tillegg
- Pga Covid situasjonen er det store endringer i markedet, det tas derfor forbehold om evt prisstigning på materialer og råvarer
- Det gjøres oppmerksom på at tilbudet er satt opp ut fra mottatt justert mengdeoppsett. De har ikke kontrollmålt mengdene og poster der deler av mengden utgår er ikke justert da de ikke kjenner korrekt mengde.
- Kantstein er ønsket som opsjon, men det gjøres oppmerksom på at posten må benyttes som omramming rundt plass med skifer eller belegningstein/ heller.
- Tilbudet er gyldig i 90 dager. Men ber om rask avklaring grunnet covidsituasjonen.
- Byggetid er oppgitt til 60 arbeidsdager i opprinnelig pristilbud, med oppstart i uke 32. Ikke revidert.



## **KONKLUSJON ETTER SAMMENLIGNING**

En av tre tilbydere leverte ikke tilbud i den opprinnelige tilbudskonkurransen, Guthorm Hoff AS er for tiden presset på tid, og meldte i fra noen dager før at de ikke ville klare fristen. Det er i midlertid kommet inn to sammenlignbare tilbud som representerer markedet godt.

Med bakgrunn i den høye tilbudsprisen fra Braathen Landskapsentreprenør AS, samt flere forbehold som gjør prisen usikker, er tilbudet fra dette firmaet ikke nærmere vurdert. Det er oppdaget større regnefeil som er oppklart ved feil i mengder og opsjon ført til sum. Det er allikevel ikke realistisk å tro at evt. forhandlinger vil bringe prisen ned mot laveste tilbyder.

Tronslien AS var lavest både ved tilbudsåpning og i revidert tilbud. Det gjenstår et avvik/ regnefeil på kr. 168.320,- etter kontrollregning av revidert tilbud. Årsaken er feil i mengder. Det er imidlertid utført relativt kompliserte endringer i grunnlaget, samt at avviket er forholdsvis lite, og er oppklart i forkant av evt kontrahering.

Med bakgrunn i ovennevnte innstiller vi med dette på videre kontraktsforhandlinger med Tronslien AS. Vi avventer styrets behandling av innstillingen.

03.06.21

OBOS Prosjekt AS



Sak 9

## FINANSIERING AV SYKKELPARKERING OG SØPPELBRØNNER

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Om forslaget om etablering av sykkelrom og søppelbrønner vedtas må årsmøtet ta stilling til hvordan tiltaket skal finansieres.

Tiltaket har en kostnad på ca. kr 2.200.000, -.

### Alternativ 1

Halve beløpet, altså kr 1.100.000, - tas fra sameiets oppsparte midler. Det resterende finansieres ved en engangs innbetaling på kr 1.100.000, - fra sameierne fordelt etter vedlagte tabell. Fellesutgiftene økes ikke.

### Alternativ 2

Halve beløpet, kr 1.100.000, - tas fra sameiets oppsparte midler. Sameiet tar opp lån på kr 1.100.000, - for å finansiere tiltaket. Et lån med nedbetalingstid på 10 år og 4% rente vil medføre en utbetaling første på ca. kr 140.000, -. Fellesutgiftene økes med 6% for å finansiere renter og avdrag Tabellen under er en simulering av hva belastningen blir for den enkelte seksjon ved to alternativer:

A. Innbetaling fra sameierne på kr 1.100.000, -

B. Sameiet tar opp lån på kr 1.100.000. Fellesutgiftene økes med 6%.

Oversikt over innbetalinger fra den enkelte seksjon dersom alternativ A eller B velges:

Tabellen leses slik:

Seksjon 1 må ved valg av alternativ A innbetale kr 15.185 i et engangsbeløp.

Om alternativ B velges vil seksjon 1 få økte fellesutgifter med kr 161,- pr mnd.

Som dere ser vil det være billigere at dere tar kontantbetalingen enn at sameiet må ta opp et dyrt lån. Selskaper har normalt renter som er minst dobbelt så høye som privatlån med så lave renter.

### Styrets innstilling

Styret fremmer saken

### Forslag til vedtak 1

A. Årsmøtet vedtar finansiering ved at kr 1.100.000 tas fra sameiets midler og at det resterende beløp på kr 1.100.000 innbetales kontant fra den enkelte seksjonseier.

### Forslag til vedtak 2



B. Sameiermøtet vedtar finansiering ved at styret gis fullmakt til å låne opp kr 1.100.000,- til finansiering av tiltaket med 10 års nedbetaling og at den resterende kr 1.100.000, - tas fra sameiets midler. Fellesutgiftene økes med 6% fra 1.7.2021.

## **Vedlegg**

1.1026 tabell sak 9.pdf



Sameiet Kirkeveien 110				Tabellen viser innbetaling ved valg av alternativ A eller B			
1 100 000				1 100 000			
Seksjon	Brøk	Alternativ A Innbetaling	Alternativ B økt f.ug	Seksjon	Brøk	Alternativ A Innbetaling	Alternativ B økt f.ug
1	68	15 185	161	32	100	22 330	237
2	78	17 418	185	33	100	22 330	237
3	69	15 408	163	34	100	22 330	237
4	74	16 525	175	35	100	22 330	237
5	78	17 418	185	36	100	22 330	237
6	69	15 408	163	37	100	22 330	237
7	74	16 525	175	38	75	16 748	178
8	78	17 418	185	39	75	16 748	178
9	69	15 408	163	40	69	15 408	163
10	74	16 525	175	41	78	17 418	185
11	78	17 418	185	42	68	15 185	161
12	69	15 408	163	43	69	15 408	163
13	74	16 525	175	44	78	17 418	185
14	78	17 418	185	45	74	16 525	175
15	69	15 408	163	46	69	15 408	163
16	74	16 525	175	47	78	17 418	185
17	78	17 418	185	48	74	16 525	175
18	69	15 408	163	49	69	15 408	163
19	74	16 525	175	50	78	17 418	185
20	78	17 418	185	51	74	16 525	175
21	69	15 408	163	52	69	15 408	163
22	82	18 311	194	53	78	17 418	185
23	65	14 515	154	54	74	16 525	175
24	100	22 330	237	55	69	15 408	163
25	100	22 330	237	56	78	17 418	185
26	100	22 330	237	57	74	16 525	175
27	100	22 330	237	58	69	15 408	163
28	100	22 330	237	59	78	17 418	185
29	100	22 330	237	60	74	16 525	175
30	100	22 330	237	61	65	14 515	154
31	100	22 330	237	62	82	18 311	194
			5 893	SUM			4926 1 100 000 5 774



Sak 10

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder 2021-2023: Erling Moberg (innleid)

Styremedlemmer 2021-2023: Helge Hartberg og Martine Vevatne

Styremedlem 2021-2022 Marie Solem (resten av Siljes periode)

Varamedlemmer 2021-2022: Agnete Astrup og Helge Terjesen

Valgkomité til årsmøtet 2022

Victoria Wilden + et ekstra medlem

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Erling Moberg**

Har ikke kandidater fra sameiet.

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Helge Hartberg**

**Martine Vevatne**

**Valg av 1 Styremedlem 1 år** Velges for 1 år

**Marie Foldøy Solem**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Agnete Astrup**

**Helge Terjesen**



Sak 11

**Valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Til valgkomité for årsmøtet 2022 velges Victoria Wilden og Randi Vennes

**Forslag til vedtak**

Til valgkomité for årsmøtet 2022 velges Victoria Wilden og Randi Vennes



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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