



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 176 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 40
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	4 409 546	1 948 900
Annen driftsinntekt	4	9 000	306
Sum inntekter		4 418 546	1 949 206
Kostnader			
Lønnskostnad	5	127 792	114 100
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 007 380	1 801 737
Sum kostnader		2 135 172	1 915 837
Driftsresultat		2 283 374	33 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	32 236	24 140
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	98 023	108 910
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-65 787	-84 770
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 217 587	-51 401
Totalresultat		2 217 587	-51 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 217 587	-51 401
Sum overføringer og disponeringer		2 217 587	-51 401



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	130 031	96 870
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	387 088	395 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 088	395 289
Sum omløpsmidler		517 118	492 158
SUM EIENDELER		517 118	492 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	167 724	-2 049 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18		2 273 849
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	2 273 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 663	68 456
Annen kortsiktig gjeld	19	196 731	199 716
Sum kortsiktig gjeld		349 394	268 172
Sum gjeld		349 394	2 542 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 118	492 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440760

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 176 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 40
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 980 176 037
SAMEIET KIRKEVEIEN 40

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	4 409 546	1 948 900
Annen driftsinntekt	4	9 000	306
Sum inntekter		4 418 546	1 949 206
Kostnader			
Lønnskostnad	5	127 792	114 100
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 007 380	1 801 737
Sum kostnader		2 135 172	1 915 837
Driftsresultat		2 283 374	33 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	32 236	24 140
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	98 023	108 910
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-65 787	-84 770
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 217 587	-51 401
Totalresultat		2 217 587	-51 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 217 587	-51 401
Sum overføringer og disponeringer		2 217 587	-51 401



Organisasjonsnr: 980 176 037
SAMEIET KIRKEVEIEN 40

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	130 031	96 870
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	387 088	395 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 088	395 289
Sum omløpsmidler		517 118	492 158
SUM EIENDELER		517 118	492 158
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	167 724	-2 049 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18		2 273 849
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	2 273 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 663	68 456
Annen kortsiktig gjeld	19	196 731	199 716
Sum kortsiktig gjeld		349 394	268 172
Sum gjeld		349 394	2 542 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 118	492 158



Organisasjonsnr: 980 176 037
SAMEIET KIRKEVEIEN 40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15792.00	14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	112000.00	100000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	127792.00	114100.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Kirkeveien 40

Tid: Onsdag 19.04.2023, kl. 18:00

Sted: Majorstuen kirke – Møterom Lukas

Adresse: Kirkeveien 84

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i sameiet Kirkeveien 40

Tid: Onsdag 19.04.2023, kl. 18:00

Sted: Majorstuen kirke – Møterom Lukas

Adresse: Kirkeveien 84

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker****6. Valg**

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to styremedlemmer
- 6.3 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 27.03.2023

Sameiet Kirkeveien 40

Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskuddet 2.217.587,- overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 150 000 hvorav kr. 30 000 foreslås som en ekstra godtgjørelse til styremedlem Xander Radpey for ekstra-arbeid i forbindelse med M 15-17.

Sak 5: Andre saker

Forslag til vedtektsendring – sak fra styret

Opp-pussing og ombygging av seksjoner medfører stadig store ulemper for øvrige beboere. Samtidig er det en gammel gård og det må påregnes fortsatt mye ulemper. I den forbindelse ble det etter anmodning fra sist årsmøte utarbeidet retningslinjer for opp-pussing og ombygging av seksjonene. Disse opplever vi at det er lite kjennskap til selv om de er sendt til alle sameiere.

De følges heller ikke alltid, selv om forhold blir tatt opp.

Styret ønsker at disse retningslinjene skal være en del av vedtektene, slik at dette følger med ved salg/kjøp av seksjoner og at vi ved overtredelse av disse har et bedre rettslig grunnlag for å påtale overtredelser, eventuelt sette i gang tiltak.

Forslag til vedtak:

Det foreslås for årsmøtet at «Regler for ombygging/oppussing Sameiet Kirkeveien 40» inngår som vedlegg til vedtektene og gis vedtektsstatus.



Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to styremedlemmer
- 6.3 Valg av to varamedlemmer



Styrets årsberetning for 2022
Sameiet Kirkeveien 40

Tillitsvalgte:

På ordinært sameiermøte 9. juni 2022 fikk styret følgende sammensetning

Vibeke Krag Seim-Haugen	Styreleder til ord. Årsmøte 2023
Xander Radpey	Styremedlem til ord. Årsmøte 2023
Thomas Sandlie Magnus	Styremedlem til ord. Årsmøte 2023
Grethe Brekken	Varamedlem til ord. Årsmøte 2023
Thorvald K. Lie	Varamedlem til ord. Årsmøte 2023

Likestilling:

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne.
Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.
Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.
Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO.

Faste leverandører:

Gårdreform leverer vakmestertjenster
Marmag Henriksen leverer renhold
Gårdreform leverer brøyting og strøing .

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Kirkeveien 40 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 154. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige ASA med polisenummer 86042526.

Møtevirksomhet.

Det er avholdt 4 formelle styremøter. P.g.a. utbygging av Middelthuntet 15 – 17 og det pågående arbeid, har flere beslutninger blitt fattet av Styreleder og styremedlem Xander Radpey. Styret har blitt løpende orientert.

Arbeid:

Styret har hatt en stor belastning med utbygging av M 15 – 17 og den betydning det har hatt for forholdene i Kirkeveien 40.
Det har vært klare problemer med M 15-17 prosjektledelse og spesielt mye ekstra-arbeid har blitt tilført styreleder og styremedlem Xander Radpey, spesielt denne sommeren.
Styret er forundret over manglende profesjonalitet i planlegging og informasjon fra M 15-17.
Det oppstod en del spørsmål angående bom, og oppfølging av dette.

Dokumentet er elektronisk signert



Forøvrig har det fortsatt vært del arbeid med ut- og innflyttinger. Opp-pussing/ombygging , husbråk(bedre enn før), ut- og innflyttinger, heisen, vaskeriet, sykkelparkeringer, postkasseskilt, ringeklokkeskilt, parkeringskort , påkjøring av bom etc. og forsikringssaker.

Fortsatt oppfølging av hensatte gjenstander, røyking og sneiper over alt. Tilgrising av oppgangen og utenfor.

Arbeid i leilighetene, ut- og innflyttinger medfører sterk slitasje på gården og spesielt heisen. Begrensninger i heisens kapasitet respekteres ikke tilstrekkelig.

Fortsatt drift:

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. I samsvar med årsmøtets vedtak har lånet blitt nedbetalt ved kapitalinnkreving.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierene Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at selskapet virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet driver ikke FOU

Oslo, 21. mars 2023

Vibeke Krag Seim-Haugen
Styreleder

Thomas Sandlie Magnus
Styremedlem

Xander Radpey
Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...


Name Date
Magnus, Thomas Sandlie 2023-03-28

Identification

 Magnus, Thomas Sandlie


Name Date
Seim-Haugen, Vibeke Krag 2023-03-27

Identification

 Seim-Haugen, Vibeke Krag

Name Date
Radpey, Xander 2023-03-27

Identification

 Radpey, Xander



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



Årsoppgjør

**Sameiet Kirkeveien 40
2022**

Sameiet Kirkeveien 40 Org.nr. 980176037

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Kirkeveien 40
av Hammersborg Eiendomsservice AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	130 031	96 870
Bankinnskudd og kontanter	16	387 088	395 289
Sum omløpsmidler		517 118	492 159
Sum eiendeler		517 118	492 159
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 049 862	-2 049 862
Årets resultat		2 217 587	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		167 725	-2 049 862
Langsiktig gjeld			
Lån	18	0	2 273 849
Sum langsiktig gjeld		0	2 273 849
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		58 531	40 932
Påløpte rentekostnader		5 380	5 153
Leverandørgjeld		152 663	68 456
Annen kortsiktig gjeld	19	132 820	153 631
Sum kortsiktig gjeld		349 394	268 172
Sum gjeld		349 394	2 542 021
Sum egenkapital og gjeld		517 118	492 159

OSLO,
Styret for Sameiet Kirkeveien 40

Vibeke Krag Seim-Haugen
Styrets leder

Xander Radpey
Styremedlem

Thomas Sandlie Magnus
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Kirkeveien 40

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	105 638	0
Fellesutgifter fakturert	1 781 676	1 729 500
Innkreving av kapital	2 370 000	0
Leieinntekter	0	72 168
Sum fellesutgifter	4 257 314	1 801 668

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Innflytningsgebyr	9 000	4 000
Kabel TV	143 232	143 232
Sum andre leieinntekter	152 232	147 232

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	9 000	0
Nøkkelsalg	0	306
Sum andre inntekter	9 000	306

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	15 792	14 100
Styre- og møtehonorer	112 000	100 000
Sum lønnskostnader	127 792	114 100

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 650
Sum revisjonshonorar	0	7 650

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme	715 785	697 021
Strøm	41 596	34 475
Strøm varmtvann	1 784	1 380
Sum energikostnader	759 165	732 877

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Feieavgift	214	214
Renovasjonsavgift	108 066	109 131
Vannavgift	181 150	170 132
Sum kommunal avgifter	289 430	279 476

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	0	15 500
Containerleie/tømming	98 706	12 609
Driftsmateriell	549	0
Dugnad, kostnader	1 616	0
Heis alarm	9 552	9 081
IT utstyr	0	24 429
Kabel-tv/Internett	161 034	142 007
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	907	2 333
Matteleie	5 179	4 999
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	16 383	1 813
Tilleggstjenester vaktmester	15 497	11 455
Trappevask/renhold	43 656	31 080
Vaktmestertjeneste, fast	15 513	0
Vaktmestertjeneste, fast	102 102	97 333
Verktøy og redskaper	639	0
Sum andre driftskostnader eiendom	471 333	352 639

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	6 781	6 472
IT kostnader	3 334	4 875
Kontorrekvisita	623	0
Porto	454	473
Telefon	1 485	1 485
Sum driftskostnader administrasjon	12 678	13 305

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Egenandel forsikring	10 000	10 000
Fasade	0	20 475
Heiser	158 277	60 442
Porttelefon	0	12 688
Rørleggerarbeid	0	29 213
Vaskerianlegg	0	5 856
Vedlikehold og rep. bygning	2 531	9 944
Ventilasjonsanlegg	0	2 315
Sum reparasjoner og vedlikehold	170 808	150 933

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	35	1 130
Bank og kortgebyr	9 375	6 524
Kostnader gen.fors/årsmøter	4 000	2 251
Øre-/kroneavrunding	-1	0
Sum andre kostnader	13 409	9 905

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	22 695	23 329
Renteinntekter av bankinnskudd	7 581	267
Renter kundefordringer	1 959	544
Sum finansinntekter	32 235	24 140

Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	0	40
Renterkostnader lån 87794	98 023	108 870
Sum finanskostnader	98 023	108 910

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-31 073	-35 162
Kunderestanse	58 531	40 932
Kundefordringer	27 458	5 770
Periodisering forsikring	57 227	52 761
Periodisering kabel TV	45 346	38 339
Andre kortsiktige fordringer	102 573	91 100
Sum kortsiktige fordringer	130 031	96 870

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 16 Kontanter og bankinnskudd**

	2022	2021
Bank skatt .01350	1	1
Nordea .38560	387 087	395 288
Sum kontanter og bankinnskudd	387 088	395 289

Note 17 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	-2 049 862	-2 049 862
Sum egenkapital 01.01	-2 049 862	-2 049 862
Årets resultat	2 217 587	0
Sum egenkapital 31.12	167 725	-2 049 862

Note 18 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån 2223 82 87794	0	2 273 849
Sum langsiktig gjeld	0	2 273 849

Sameiet har i 2022 innfridd lånet

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	132 820	153 631
Sum annen kortsiktig gjeld	132 820	153 631

Dokumentet er elektronisk signert



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 40

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 40.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ILLX-KK1PB-CBEUT-B0TCF-J5ZIX-E16PY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 18:46:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: iLLX-KK1PB-CBEUT-B0TCF-J5ZIX-E16PY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**VEDTEKTER
for
SAMEIET KIRKEVEIEN 40**

Vedtatt i årsmøte den 27 mai 1997,
endret 22. april 2015, 26. april 2018,
27. mars 2019 og 15.06.2021.

§ 1 Omfang og fordeling

Sameiets navn er Kirkeveien 40. Sameiet består av 34 seksjoner, hvorav 32 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner, av eiendommen gnr. 215, bnr. 154 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i § 3.

Erverver av forretningsseksjon og leietaker av forretningsseksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan idet enkelte tilfelle bare nektes eller trekkes tilbake når det foreligger saklig grunn til det.

Innflytting av leietaker boligseksjon skal alltid meldes til styret v/forretningsfører. Med leietaker i denne sammenheng forstås enhver beboer av leiligheten. Styret har rett til å be andre enn registrerte leietakere fraflytte leiligheten umiddelbart uten særskilt tillatelse fra seksjonseier. Dersom slik beboer nekter å fraflytte, plikter seksjonseier å medvirke til fraflytting dersom ikke seksjonseier godkjenner og registrerer vedkommende.

Erverver av enhver seksjon og enhver leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtekter (sameiere) og husordensregler (sameiere og leieboere).

Ved erverv og utleie påløper gebyr for eierskifte fastsatt av styret.

§ 3 Fysisk råderett

Boligseksjonene må bare benyttes til boligformål.

Forretningsseksjonene må bare benyttes til det formål de hadde ved vedtakelse av disse vedtekter. Enhver endring, herunder endring til annen type butikk eller restaurant, må godkjennes av styret. Bruken må ikke være til ulempe eller sjanse



for brukerne av andre seksjoner. Styret kan ellers ikke nekte endring uten saklig grunn.

I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal alltid innhentes før bruken påbegynnes.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og eventuelt vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt faller bl.a.:

- våtromsgulv inkludert sluk og avløp frem til felles ledningsnett, elektrisk anlegg frem til felles stigeledning,
- innvendig kabel-TV-anlegg, og
- det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkonger m.v.

Vedlikehold og/eller forandring som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel sluk, inngangsdører, vinduer, antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype. Påbygninger og ombygninger må godkjennes av årsmøtet.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§4 Fellesutgifter og fellesarealer

a) Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken. Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tas hensyn til alle utgifter til eiendommens drift og vedlikehold, så som skatter, avgifter, administrasjonsutgifter, renter og avdrag på lån som hviler på hele eiendommen og lignende samt vedlikehold av og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Sameiermøtet kan bestemme at særskilte vedlikeholds- og rehabiliteringsutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter den nytte de har av tiltaket. Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører høyere fellesutgifter, kan årsmøtet likeledes vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt belastes et månedlig a konto-beløp



forskuddsvis, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig morarente etter morarenteloven regnet fra forfall.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Unntak gjelder for utgifter til varme og varmtvann, som oppkreves særskilt og innbetales a konto månedlig til sameiet, med årlig avregning.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

b) Fellesarealer og fellesanlegg

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt, eller slik at andre brukere sjeneres av utnyttelsen.

Det innføres adgang til kameraovervåkning på fellesanlegg og fellesarealer.

- Gårdsrommet og inngangspartier (hovedinngang og baktrappen)
- Bommen inn til gårdsrommet
- Sjøpølelegg
- Trapperommet til heis – postkasser
- Nedgang til kjeller og Kjelleren alle inklusiv nytt treningsrom
- Loftsrommet
- Tak

Overvåkningstapene slettes etter gjeldende regler. (dags dato 5 dager).

Benyttes kun der det er nødvendig for å finne frem til hva som har skjedd og hvem.

Styret gis fullmakt til enhver tid å vurdere hvor det er nødvendig innenfor angitte punkter.

Disponering av fellesarealene til enhver tid, herunder fordelingen av bodene, besluttes av årsmøtet. Beslutning fattes med alminnelig flertall iden grad disponeringen ikke er særskilt vedtektsfestet.

Parkeringsplasser i gården kan leies ut til seksjonseiere som bor i gården, andre registrerte beboere og næringsdrivende i gården. Det skal opprettes leiekontrakt for slik utleie.

Parkeringsplasser som ikke er leid ut disponeres i fellesskap av seksjonene slik at beboerne og leietakerne av næringsseksjonene har rett til å disponere ledige plasser til parkering av bil.

Styret kan sette grenser for det antall biler tilknyttet de enkelte seksjoner som kan benytte ledige plasser. Styret kan videre fastsette regler om registrering av biler og andre kjøretøy som skal ha rett til parkering, eller fastsette andre ordninger for å regulere parkering i gården.

Hvis en seksjonseier eller beboer vedvarende misbruker sin rett til å benytte parkeringsplassene, kan styret beslutte å frata vedkommende retten til parkering for et passende tidsrom. Dersom misbruket skjer ved uavbrutt parkering i lengre tid, kan styret



beslutte at plassen skal fravikes og om nødvendig besørge fjerning av kjøretøyet på eiers regning og risiko.

Reklameplass på bygningens tak eller fasader kan leies ut til seksjonseiere eller andre.

§ 5 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i henhold til eierseksjonsloven § 31.

§ 6 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 7 Mislighold, tvangssalg og fravikelsesplikt

Ved økonomisk mislighold kan styret kreve dekning gjennom sameiets panterett. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Varsel med pålegg om salg skal gis skriftlig. Det skal opplyses i varselet om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å pålegge seksjonseier å selge seksjonen. Det skal videre opplyses om at tvangssalg ved hjelp av namsmannen kan gjennomføres dersom salg ikke er gjennomført frivillig innen seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom en seksjonseier oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere eller medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve umiddelbar fravikelse av seksjonen.

Styret kan også på samme bakgrunn kreve fravikelse av beboer som ikke er seksjonseier. Seksjonseier forplikter seg i dette tilfelle til å medvirke aktivt til beboerens fravikelse.

For pålegg om salg og krav om fravikelse gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39 eller tilsvarende bestemmelse i ny/endret lov.

§ 8 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon i tillegg til seksjonseier har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.



Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret med frist som er inntatt i forutgående varsel/ invitasjon til årsmøte som sendes til seksjonseierne før årsmøtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9 Årsmøte

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

§ 10 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krevet det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 Saksbehandling i årsmøter

I årsmøter har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre seksjonseiere; styret kan dog oppnevnes som fullmektig for enhver seksjonseier som måtte ønske dette. Seksjonseier kan møte med sakkyndig fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret og forretningsfører.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
- c. Behandle budsjettet.
- d. Velge styrets leder, ett styremedlem og en vararepresentant.
- e. Fastsatte godtgjørelse til styremedlemmer
- f. Behandle andre saker nevnt i innkallingen



Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 12 Årsmøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Dette gjelder ikke hvis møteleder ikke er seksjonseier. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- + Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- + Endring av vedtektene.
- + Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseiere.

§ 13 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller 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.

§ 14 Sameiestyret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne eller deres husstandsmedlemmer. Styret består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Fratrer styreleder i løpet av tjenesteperioden, velger styret velger styret hvem som skal etterfølge ham/henne.

Funksjonstiden løper fra årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det årsmøtet det år tjenestetiden opphører. Styreleder velges for ett år av gangen, og øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen.



Styremøter ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder. Styremøter kan avholdes som telefonmøte.

Styret skal føre protokoll over sine beslutninger. Protokollen godkjennes i påfølgende møte eller ved sirkulasjon blant styremedlemmene for signatur.

§ 15 Innkallelse til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styrets kompetanse

Styre står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret fastsetter nivået for a konto fellesutgifter på bakgrunn av siste års regnskap og inneværende budsjettforslag, og skal sørge for at sameiet har en forsvarlig likviditet sett i forhold til fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret kan fastsette ekstraordinære innbetalinger til dekning av vedlikeholdstiltak eller andre større utlegg.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret kan vedta skifte av forretningsfører.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem.

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

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Revisor skal være statsautorisert.



§ 17 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseier husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal. Ellers gjelder alminnelig erstatningsprinsipper.

§ 18 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.



Regler for ombygging/oppussing Sameiet Kirkeveien 40.

Varsling:

Styret skal varsles om planlagt ombygging/oppussing.

Varslet skal innehold hva, om det omfatter arbeid på vannrør og elektriske installasjoner.

Merk:

Påbygning og ombygging skal godkjennes av årsmøtet jf vedtektenes §3.

Ombygging innebærer riving av opprinnelige rominndelinger. Dvs. Riving av vegger etc.

Lagring:

- Lagring av materialer skal kun over svært korte tidsrom, og ikke etter vanlig arbeidstid eller over natten.
- Lagring av materialer i inngangsområdet eller på trappeavsatser skal ikke forekomme.
- Bygningsmessig avfall skal besørges bortkjørt snarest.

Arbeidstid.

- Arbeid som omfatter støy skal kun skje i tidsrommet 08.00 – 18.00 på hverdager. Det forutsettes at omfattende arbeid ikke utføres på lørdager.
- Omfattende opp.pussingsarbeid forutsettes å foregå på dagtid på hverdager.
- Jf. Husordensreglenes punkt 7.

Renhold

- Den som har ansvar for byggevirksomheten skal ta ansvar for støv og skitt og sørge for at disse områdene blir rengjort. Dette må gjøres hver dag. Gjøres ikke dette, kan styret bestille ekstra vask og fakturere seksjonseier.
- Håndverkere må instrueres i at de bærer materialet på en forsiktig måte slik at man unngår sår, skader og liknende på vegger og tak i inngangsområder og trappeløp. Heisen tåler ikke stor belastning og dette



må håndverkere etc. Instrueres om. Ekstra utgifter her vil bli fakturert seksjonseier.

Låsing

- Seksjonseier er ansvarlig for at inngangsdøren blir låst og at ikke nøkler kommer på avveie.

Arbeider

- Arbeider på vannrør. Elektriske installasjoner og badrom skal utføres forskriftsmessig og i henhold til gjeldene forskrifter. Utbygger/seksjonseier er ansvarlig for avkortning i forsikringsutbetalinger dersom dette beror på mangler i forhold til utført arbeid.
- Arbeider med vann og /eller elektrisitet om påvirker naboer skal det gis beskjed om i god tid før slikt arbeid skal utføres.
- Arbeide som er ekstra støyende slik som pigging av gulv etc. skal det også gis beskjed om med hensyn til varighet.

Til slutt:

Seksjonseiere har ansvar for vedlikehold av sin seksjon. Det vises til vedtektenes § 3. Disse retningslinjene gjelder også for vedlikehold.

Forøvrig vises til eierseksjonsloven.

Oslo, 12. september 2022

For styret: Vibeke Krag Seim-Haugen





FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift