



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 693  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 630 902	3 435 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 630 902</b>	<b>3 435 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		5 905 089	5 878 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 099 059</b>	<b>6 072 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 468 158</b>	<b>-2 636 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 722	72 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 722</b>	<b>72 967</b>
Annen finanskostnad		63 613	2 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 613</b>	<b>2 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 109</b>	<b>70 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 458 048	-2 566 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		200 000	200 000
Sum varige driftsmidler		200 000	200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	200 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		250 074	127 601
Sum fordringer		250 074	127 601
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 288 033	889 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 288 033	889 770
Sum omløpsmidler		2 538 107	1 017 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 738 107</b>	<b>1 217 371</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			753 551
Udekket tap		1 704 497	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 704 497</b>	<b>753 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 704 497</b>	<b>753 551</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 751 054	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 751 054</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 751 054</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 100	
Leverandørgjeld		572 145	302 869
Annen kortsiktig gjeld		118 306	160 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>691 551</b>	<b>463 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 442 605</b>	<b>463 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 738 107</b>	<b>1 217 371</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 698499

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 275 693  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**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, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 971 275 693  
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 630 902	3 435 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 630 902</b>	<b>3 435 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		5 905 089	5 878 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 099 059</b>	<b>6 072 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 468 158</b>	<b>-2 636 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 722	72 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 722</b>	<b>72 967</b>
Annen finanskostnad		63 613	2 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 613</b>	<b>2 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 109</b>	<b>70 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 458 048	-2 566 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>



Organisasjonsnr: 971 275 693  
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	200 000	200 000
Sum varige driftsmidler	200 000	200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	200 000	200 000
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	250 074	127 601
Sum fordringer	250 074	127 601
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 288 033	889 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 288 033	889 770
Sum omløpsmidler	2 538 107	1 017 371
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>2 738 107</b>	<b>1 217 371</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		



Annen egenkapital		753 551
Udekket tap	1 704 497	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 704 497</b>	<b>753 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 704 497</b>	<b>753 551</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 751 054	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 751 054</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 751 054</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 100	
Leverandørgjeld	572 145	302 869
Annen kortsiktig gjeld	118 306	160 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>691 551</b>	<b>463 820</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 442 605</b>	<b>463 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 738 107</b>	<b>1 217 371</b>



Organisasjonsnr: 971 275 693  
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Kirkeveien 74 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 5328





## Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 74 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5328>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte til styret
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkeringsforbud i gårdsrommet
7. Endring av Husordensregel 3, underpunkt V og Husordensregel 6, underpunkt V.
8. Forslag til vedtektsendring: Vedtektsfestet plikt til å lydisolere gulv etter klager fra nabo
9. Vegg mot Kirkeveien 72, beplantning og fjerning av sykkelstativ

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkeveien 74 Sameie**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Henriette S. Godal og Finn Harald Bjelke er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1593120,- foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:**



Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1593120,- foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5328 Kirkeveien 74 Sameie, Årsrapport 2023.pdf

Sak 4

### **Valg av tillitsvalgte til styret**

Styret består av fem medlemmer, hvorav én leder. Det er tre (3) verv som som er valgbare i år. Styreleder skal velges for to (2) år. Styremedlemmer skal velges for to (2) år.

Styreleder Gunn Bjelke er forespurt og villig til å ta gjenvalg.

Styremedlem Tone Rief er forespurt og villig til å ta gjenvalg

Styremedlem Bjørn Tyrihjell er forespurt og villig til å ta gjenvalg

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunn Bjelke

##### **Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Bjørn Tyrihjell
- Nina Kristin Amdahl

##### **Valg av 2 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Helge Rønningsen
- Tone Rief



## Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Henriette Fossum
- Jannecke Bervell
- Lars Morell

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 170 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

Sak 6

## Parkeringsforbud i gårdsrommet

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring i husordensreglene punkt 4, iv. Bakgrunn: Det sittende styret, og tidligere styrer, har periodevis brukt mye tid på biler som blir parkert i gårdsrommet. Å taue bort parkerte biler er en uønsket reaksjonsform, både av praktiske, tidsmessige og økonomiske årsaker, og styret ønsker å istedet kunne gi bøter som reaksjonsform. For at styret lovlig skal kunne gjøre dette må det være inkludert i vedtekter/husordensregler, og være godt skiltet. Parkering er definert i trafikkreglene som «Enhver hensetting av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing.» For mer informasjon om parkering, se: <https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/parkering/om-parkering/>

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 4, iv: Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.

Endres til (endring uthevet i kursiv): Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre *bot og borttauing* for eiers regning. *Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse*



av styret. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.

## Behandle sak

### Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 4, iv: Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.

Endres til (endring uthevet i kursiv): Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre *bot og borttauing* for eiers regning. *Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret.* Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.

## Behandle sak

### Forslag til vedtak

Forslag til endring i husordensreglene punkt 4, iv. Bakgrunn: Det sittende styret, og tidligere styrer, har periodevis brukt mye tid på biler som blir parkert i gårdsrommet. Å taue bort parkerte biler er en uønsket reaksjonsform, både av praktiske, tidsmessige og økonomiske årsaker, og styret ønsker å istedet kunne gi bøter som reaksjonsform. For at styret lovlig skal kunne gjøre dette må det være inkludert i vedtekter/husordensregler, og være godt skiltet. Parkering er definert i trafikkreglene som «Enhver hensetting av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing.» For mer informasjon om parkering, se:

<https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/parkering/om-parkering/>

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 4, iv: Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren. Endres til (endring uthevet i kursiv): Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre *bot og borttauing* for eiers regning. *Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret.* Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren. Behandle sak



Sak 7

## Endring av Husordensregel 3, underpunkt V og Husordensregel 6, underpunkt V.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foregår til enhver tid mellom fem og ti oppussingsprosjekter i sameiet, mange av disse er svært omfattende og forgår over lang tid. Det medfører til tider mye støy i sameiet. Husreglene knyttet til støy i forbindelse med oppussing er fra en tid hvor oppussing ikke foregikk med det omfanget vi ser i dag. Det er nødvendig for fellesskapet å ha tydelige regler på fremferd i forbindelse med oppussings- og renoveringprosjekt, for å sikre minst mulig ulempe for andre beboere. Det foreslås å endre ordlyd på to regler knyttet til støy ved oppussing.

Tekst i regel 3, underpunkt V som foreslås endret:

Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag.

Ny foreslått tekst:

*Støyende arbeid begrenses til oppgitte klokkeslett (ref. punkt 6, V), som må være innenfor perioden fra 0800-1700 mandag-fredag. Det skal ikke foregå støyende arbeid i fellesområder, inkludert i kjeller, på loft og i gårdsrommet.*

Tekst i husordensregel 6, underpunkt V som foreslås endret:

*Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.*

Ny foreslått tekst:

I forbindelse med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp oppslag på oppslagstavlen ved postkasser i første etasje. Av hensyn til naboskapet, og slik at andre beboere skal kunne planlegge, må oppslaget angi hvilke datoer og klokkeslett det vil foregå støyende arbeider, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson.

### Styrets innstilling

Tekst i regel 3, underpunkt V endres fra:

Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag.



Ny tekst:

*Støyende arbeid begrenses til oppgitte klokkeslett, som må være innenfor perioden fra 0800-1700 på mandager-fredager. Det skal ikke foregå støyende arbeid i fellesområder, inkludert kjeller og loft og i gårdsrommet..*

Tekst i husordensregel 6, underpunkt V endres fra:

*Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.*

Ny tekst:

I forbindelse med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp oppslag på oppslagstavlen ved postkasser i første etasje. Av hensyn til naboskapet, og slik at andre beboere skal kunne planlegge, må oppslaget angi hvilke datoer og klokkeslett det vil foregå støyende arbeider, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson.

#### **Forslag til vedtak**

Tekst i regel 3, underpunkt V endres fra: Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Ny tekst: Støyende arbeid begrenses til oppgitte klokkeslett, som må være innenfor perioden fra 0800-1700 på mandager-fredager. Det skal ikke foregå støyende arbeid i fellesområder, inkludert kjeller og loft og i gårdsrommet.. Tekst i husordensregel 6, underpunkt V endres fra: Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres. Ny tekst: I forbindelse med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp oppslag på oppslagstavlen ved postkasser i første etasje. Av hensyn til naboskapet, og slik at andre beboere skal kunne planlegge, må oppslaget angi hvilke datoer og klokkeslett det vil foregå støyende arbeider, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson.

Sak 8

## **Forslag til vedtektsendring: Vedtektsfestet plikt til å lydisolere gulv etter klager fra nabo**

**Forslag fremmet av:**

Margaret Jolanta Holubek

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)



Forslaget er å tillegge til husordensregler /vedtekter om at hver seksjonseier har plikt til å utbedre gulv lydisolasjonen ved flere intervensjoner fra nabo som er mest utsatt for hensynsløse støyet og skader både det fysiske og psykiske. Byggene er fra 1925, da eksisterte ikke lovverket om negative virkning av støy som fører til samfunnsøkonomisk kostnad/velferdstap. Hver av sameier ville vinne på en slik oppgradering med et bedre prisbud ved eventuelt salg av eiendomen sin, og ikke minst, økt av trivsel og harmoni i nærmiljøet.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller MOT forslaget, da det griper inn i privatrettslige forhold.

### **Forslag til vedtak**

Det legges inn i husordensregler /vedtekter at seksjonseiere kan pålegges å utbedre gulv lydisolasjonen ved flere intervensjoner/klager om støy fra nabo.

Sak 9

## **Vegg mot Kirkeveien 72, beplanting og fjerning av sykkelstativ**

### **Forslag fremmet av:**

Margaret Jolanta Holubek

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Det ønskes å sette opp en vegg/et gjerde som vil skille naboblokken og gården som grenser til Harald Hårfagres Gate 5 inngang F og beplante dette område slik at det blir så pent som i resten av vår bakgård. -fjerne eller omorganisere sykler stativer foran inngangen F fordi disse er unødvendige og ødelegger den lille hjørne plassen i gården hvilken kunne være hyggelig å nytte seg av.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller MOT forslaget på nåværende tidspunkt, på grunn av sameiets økonomiske situasjon. Store rehabiliteringsarbeid vil kreve store økonomiske midler fremover. Det gir ikke rom for større estetiske tiltak før disse arbeidene er fullført.

### **Forslag til vedtak**

Det settes opp en vegg/et gjerde som vil skille naboblokken og gården som grenser til Harald Hårfagres Gate 5 inngang F og beplante området. Sykkelstativ fjernes eller omorganiseres.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunn Haagensen	Trudvangveien 14
Styremedlem	Nina Kristin Amdahl	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Tone Schwenke Rief	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Bjørn Tyrihjell	Trudvangveien 16

### Valgkomiteen

Henriette Fossum	Trudvangveien 12
Helga Johannesdottir	Trudvangveien 14
Johanne Ruud Zimmermann	Harald Hårfagres Gate 5 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post [kirkevn74@styrerommet.no](mailto:kirkevn74@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kirkeveien 74 Sameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Kirkeveien 74 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275693, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 181

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

Kirkeveien 74 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert 23. juni 2022 og har bestått av Bjørn Tyrihjell, Nina Kristin

Amdahl, Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief og Gunn Haagensen (Styreleder). Styremøter gjennomføres en gang per måned.

Styret har det siste året jobbet med det følgende, i alfabetisk rekkefølge.

### **Anticimex – skadedyr**

De siste rottefellene fra Anticimex ble fjernet sommeren 2022. Det er ikke observert rotter i rørsystemet eller i fellesområdet i løpet av året. Det ble montert rottestoppere i avløpsrør i 2022.

### **Baktrapper – renovering**

På Millimeter'n har rehabilitert baktrappene i Harald Hårfagres gate G og H samt hele Trudvangveien. Arbeidet innebar å skrape og slipe ned alt løst og ujevnt, sparkle og tette sprekker og fuger, slik at vann ikke trekker ned i treverket. Flere steder ble også hele løp med trinn skiftet ut da de var helt nedslitt. Trappene ble malt med to-komponent epoksy, noe både Jotun og Nordsjø malingsprodusenter anbefalte, etter å ha vært på befaring. Fordi det ikke er kjent hva som er grunnlag under malingen, var dette det beste rådet. Likevel har det flere steder oppstått blæredannelse i malingen. Dette skyldes trolig oljemaling som opprinnelig var på trappene.

### **Balkong på fasaden også mot bakhagen**

Det ble gjennom 2022 montert flere balkonger og franske balkonger mot bakhagen. Balkongteam AS, som har vært ansvarlige søkere for prosjektet i mange år, har søkt om ferdigstillelse av prosjektet hos kommunen januar 2023. Dette lukker muligheten for flere å få balkonger eller franske balkonger innenfor det prosjektet som ble startet i 2010. Om flere ønsker balkonger eller franske balkonger må det etableres et nytt prosjekt med ny søknad til kommunen.

### **Brannsikring 1**

Futurehome - Røykvarslere i fellesområdene som er seriekoblet med røykvarsler i boenhet, og koblet opp til alarmsentral ble i 2022 vurdert som godt nok og i henhold til lovverket om brannsikring. For å gjøre en slik løsning så rimelig for sameiet som mulig, inngikk styret en avtale med Futurehome (tidl. Get/Telia). Avtalen er en femårskontrakt som omfatter innstallering, drift og vedlikehold. Alle leiligheter opp til 60 kvadrater har minst én varsler. Alle leiligheter over har minst to. Røykvarslere ble installert i alle leiligheter før årsskiftet 2022/23.

### **Brannsikring 2**

Januar 2023 var Brann- og redningsetaten på tilsyn i sameiet. Det ble avdekket flere forhold som er i strid med brannforskriftene. Flere av forholdene er av en slik art at sameiet er påkrevd å sette i gang tiltak for å rette dem. Styret har opprettet kontakt med firma for å vurdere tiltak som kan gjennomføres. Våren 2023 inngikk sameiet en kontrakt med Underverk AS for utarbeiding av brannsikringsplan til Brann- og redningsetaten. Påbudte brannverntiltak er på listen over fremtidige oppgraderingsarbeid og vil medføre kostnader for sameiet fremover. Løse gjenstander i trappeoppganger MÅ fjernes.

### **Bredbånd**

Vi inngikk ny avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester fra 1.11.2022. Tilbudet innebærer høyere hastighet på nett, og ikke minst, oppdatering av utstyret hos hver enkelt beboer og i bygningene fra Telias side. Avtalen er bindende i fire år.

### **Bygårdsservice**

Styret inngikk i 2021 en avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester, trappevask, matteservice, snømåking og enkle gartnertjenester. Bygårdsservice samarbeidsvillige, men det



har vært noe misnøye med kvaliteten på tjenestene. Vasketjenestene og hagearbeidet har ikke innfridd forventningene våre i henhold til avtalen. Det har vært gjennomført møter med Bygårdsservice for å sikre at tjenestene forbedres og gjennomføres på en tilfredsstillende måte. Styret ber om at beboere melder fra om feil og mangler i fellesområdene, slik at disse kan rettes.

### Dugnad

Høstdugnad ble avholdt 12.10.2022. Vårdugnad foregikk 26.04.2022. Kontainere ble leid inn for kasting av søppel fra boder og fellesområder.

### Dører

Utskifting av hoveddører og bakdører for bedre brannsikring ble ferdigstilt i 2022. Alle dører til oppgangene ble pusset og oljet høsten 2022.

### Egenevaluering

Styret gjennomførte egenevaluering mars 2023. Samarbeidet innad i styret har vært godt. Styret har fordelt arbeidsoppgavene seg imellom etter interesseområde og kompetanse hos det enkelte styremedlem.

### Elektrisk opplegg

I februar 2023 var Elvia på påbudt tilsyn med de elektriske anleggene i sameiet. Elvia var inne både i hver seksjon og i fellesområdene. I fellesområdene ble det oppdaget små avvik i form av ulåste dører/defekte dører på elskap og manglende innkapsling av to sikringer i skap. Pollux elektro fikk i oppdrag å sette inn nye godkjente låser og feste nøkkel til hvert av skapene. Merknadene fra Eliva ble avsluttet 28. februar.

### Gjerder rundt forhager foran HH 5

Gjerder rundt forhager og full asfaltering av fortau i Harald Hårfagres gate ble fullført sommer/høst/vinter 2022.

Kantstein til gjerde ble satt ned sommeren 2022 av NRC Gravco AS. Samtidig ble det anlagt plen i forhagene i påvente av smijernsgjerde. Nordstrand gjerdefabrikk leverte gjerder i desember 2022. Gjerdene var forsinket på grunn av mangel på råvarer på grunn av koronapandemien og krig.

I forbindelse med arbeidet ble sameiet fakturert for oppdraget med en sum som var betydelig høyere enn det den opprinnelige avtalen beskrev. Det er to hovedårsaker til dette. En årsak til den økte prisen var den høye inflasjonen på råvarer for firmaet. Den andre årsaken er at kantstein ikke var inkludert i den opprinnelige avtalen.

### Julegrantenning

Julegranen ble tent den 1. søndag i advent 27.11.2022. Styret stilte med gløgg og pepperkaker. Mange beboere hadde møtt opp til julegrantenningen. Det ble gange rundt treet og sang av kjente julesanger.

### Leietakere – bedre kontakt med utleier og leietakere

Styret har brukt mye tid på å finne ut av hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dette fordi ca. 30 av leilighetene til enhver tid er bebodd av leietagere og ikke eierne. Ved brann eller andre ulykker trenger vi å ha en oversikt over hvem som bor i boligen. Vibbo har vist seg å være et godt system for å holde denne oversikten. Vibbo er nå oppdatert og alle eiere som leier ut sine leiligheter er blitt langt flinkere til å selv legge inn informasjon om hvem som leier leilighet og med riktig kontaktinformasjon på leilighetens hjemmeside på Vibbo. Styret opplever at eiere med leilighet de leier ut er fornøyd med oppfølgingen fra styret. Styret opplever også at leietagere tar mer eierskap til gården enn tidligere, trolig som følge av den forenklede



kommunikasjonsmetoden Vibbo har åpnet for. Leietagere har tilgang til Vibbo og får informasjon om husordensregler, reservasjon av vasketider mm.

### Lys i baktrapper

Sommeren/ høsten 2022 ble det installert nye enøklys i baktrappene i HH5 G, HH5 H, Trudvangveien 10, 12, 14, og 16. De gamle lampene utgjorde en brannrisiko. De nye lampene er samtidig mye mindre strømkrevende. Lamper som ble satt opp i Trudvangveien 16 fire år tidligere ble flyttet til vaskerommene og portrommet for å fjerne lysstoffrør der.

### Overnatting for hjemløse menn (UFB) i Slemdalsveien 1/Misjonskirken

Styremedlemmer har deltatt på møter med Sameiet Majorstutorvet, Misjonskirken, Røde Kors, Representanter for Deichmanske og næringsdrivende i vårt område, angående akuttovernattingsstedet som ikke har vært godkjent for overnatting. Det er lagt frem ønske om å utbedre lokalet og lage et permanent sted med samme funksjon. Styret har lagt frem vårt syn på driften av stedet i saken hos kommunen og muntlig på møter. Styret har meddelt sine bekymringer knyttet til stedet og økt sosialt trykk i nærmiljøet. Vi anbefaler alle våre beboere om å ringe politiet ved ubehagelige opplevelser knyttet til brukere av stedet. Politiet fører en liste på hvor mange og hvilke hendelser de har utrykninger til området.

### Renovasjonsrutiner og -avgift inkl. papir og papp

Overfylte beholdere for restavfall og beholdere for papp har vært en utfordring for sameiet. Sameiet har tidligere betalt for tre tømminger av restavfall per uke. Etter en prøveperiode med økt antall beholdere og henting én gang i uka sommeren 2022, har vi nå en avtale om henting to ganger i uken. Reduksjonen gir besparelser på renovasjonsutgiftene i sameiet. Når det gjelder beholdere for papp og papir er antallet beholdere økt og det hentes én gang i uken. Det forventes av beboere at de sorterer søppel riktig slik at vi fortsatt kan holde utgiftene på fornuftig nivå.

### Returpunkt

Styret har gjentatte ganger kontaktet Renovasjonsetaten angående søppel som blir hensatt ved returpunktet i Harald Hårfagres gate. Styret oppfordrer alle til å benytte bymelding på Oslo kommunes sider for å melde inn om hensatt søppel i vårt nærområde eller andre ting som Oslo kommune kan bistå med eller ha interesse av. <https://www.bymelding.no/innmelding/kategori>. Styret ber om at beboere i sameiet ikke benytter returpunktet til husholdningssøppel.

### Trafikken i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate og situasjonen med drosjeholdeplassen

Styret har gjentatte ganger henvendt seg til Ruter og Bymiljøetaten for å tilkjennegi sin bekymring over tungt trafikktrykk med busser og drosjer som kjører fort gjennom Trudvangveien/Harald Hårfagres gate. Trafikken kan utgjøre en fare for myke trafikanter i vårt nærmiljø. Det er lite reaksjon på meldingene fra de nevnte etatene.

### Vann og avløp, vannmålere, rottesperrer og stakekummer

Flere forhold knyttet til vann og avløp har vært tema det siste året.

- **Rottesperrer i rør**

Det ble våren 2022 gjennomført inspeksjon med kamera i avløpsrør i Harald Hårfagres gate og deler av Trudvangveien. Det ble besluttet å montere rottesperre med tilbakeslagsventil og nye stakeluker for å forhindre at rotter kommer inn i kjelleren. Det ble tidlig høst 2022 oppdaget en lekkasje på grunn av rust i avløpsrøret i kjelleren til HH5E. Rørlegger inspiserte og reparerte røret.

- **Strømpeføring av bunnledninger**

Våren 2023 er det gjennomført kartlegging av tilstanden til bunnledningene (avløpsrør som

ligger nedstøpt i kjellergulv og under bygningene) i sameiet. Rør har en levetid på rundt 100 år. Gården er 100 år i disse dager. Det er oppdaget flere feil og det er et tydelig behov for utbedring flere steder. Det vil trekkes strømpes på innsiden av rørene som vil sikre tilfredsstillende kvalitet også i årene fremover. Styret venter på tilbud på de utbedringene som må foretas. Rørfornyng er omfattende arbeid som vil pågå over tid og som vil medføre kostnader for sameiet fremover (se Fremtidig rehabilitering og vedlikehold for nærmere beskrivelse).

- **Vannforbruk**

Sameiet betaler for vannforbruk utregnet etter total-areal (summen av areal i alle leilighetene). Det vurderes å montere vannmålere på hovedvannledningene inn til sameiet for kunne registrere totalbruk av vann. Dette for ha reell oversikt over totalforbruk og et ønske om å redusere utgifter.

- **Vaskerom**

Vaskerommene i sameiet er gamle, men fungerer. Styret ber om at alle som benytter maskinparken påser at de renser filteret i tørketrommelen for støv og tørker opp vaskemidler som søles rundt vaskemaskinenes påfyllingskammer. Bidra til at rommet er ryddig og ordentlig til den/de som skal bruke det etter deg. Reservasjon av vasketider på Vibbo fungerer godt. Styret opplever at vaskeriene er mindre og mindre i bruk. Det er ikke budsjettert penger til utbedring av vaskerommene på nåværende tidspunkt.

## **Vibbo**

Vibbo fungerer godt som hovedkanal for informasjon fra styret. Enkelte eiere har ikke lagt inn leieboere i systemet. En del leieboere har ikke godkjent invitasjon til Vibbo, slik at de kan holde seg oppdatert på det som skjer i sameiet. Styret ber om at alle som leier ut leilighet sørger for at leieboere er registrert i Vibbo.

## **Vinduer**

Prosjektet med inspeksjon av vinduer i samsvar med årsmøtevedtak for 2022 ble igangsatt. Konsulent Svein Halden påtok seg oppdraget og gjennomførte hoveddelen av sitt oppdrag våren 2022. De resterende leilighetenes vinduer ble sjekket tidlig høst 2022. Rapporten viser at alle vinduer i sameiet trenger ytre vedlikehold i form av maling. Noen vinduer er også angrepet av råte og anbefales byttet.

Mangler ved den foreliggende rapporten gjør at vi ikke har en fullstendig oversikt over hvilke vinduer som trenger å byttes. Styret har forsøkt å kvalitetssikre rapporten ved å selv observere vinduer som beboere har meldt inn som dårlige. Styret er i gang med å finne en løsning på saken. Våren 2023 jobbes det med å innhente tilbud på vinduer. Vi venter derfor på tilbud fra andre tilbydere som kan gi oss et tilbud tilpasset sameiets behov. Så langt har styret kartlagt cirka 41 vinduer som bør byttes på grunn av råte i karm som fester vinduene til fasaden. Seksjonseiere som har vinduer med råte anbefales å skifte vinduer. Sameiet dekker 50 % av prisen for innsetting av vinduene. Prosjektet videreføres inn i 2023/24

## **Styrearbeid**

Styret har hatt møter en gang per måned i perioden. Samarbeidet i styret har vært godt. Det er et aktivt styre med ansvar for store oppgaver i sameiet.

## **Fremtidig rehabilitering og vedlikehold i kommende periode**

Gården er 100 år i disse dager. Det innebærer at konstruksjonene er gamle, og behovet for vedlikehold og rehabilitering er naturlig nok økende. Det er to store prosjekter som må prioriteres de neste årene, og som vil påvirke økonomien i sameiet.

1. Rør under husene må rehabiliteres. Våren 2023 er kartlegging av tilstanden til bunnledningene i sameiet gjennomført. Det er oppdaget flere feil og mangler, og utbedring må igangsettes. Styret vil i



løpet av våren 2023 få en prioritert liste over arbeidene som må gjøres fra nå og 10-15 år frem i tid. Arbeidene vil ha en kostnadsramme på flere millioner og det må derfor utarbeides en langsiktig og bærekraftig plan for disse arbeidene, som både skal sikre god og trygg gjennomføring og samtidig ivareta en forsvarlig økonomi.

2. Februar 2023 hadde vi tilsyn fra Brann- og redningsetaten. Til tross for et omfattende arbeid med brannsikring i sameiet, med alarmsystem og brannrør, fikk sameiet flere påbud om forhold som må utbedres. Det mest presserende forholdet er at bygningene har etasjeskillere i tre fra kjeller og opp til første etasje. Våren 2023 har NCO AS fått i oppdrag å brannprosjekttere bygningene slik at de følger lov om brannsikring. Her er det 2600 kvadratmeter kjeller som må brannsikres. Dette arbeidet vil ha en kostnadsramme på flere millioner, og må utføres over tid. Disse prosjektene vil være kostbare og gi mindre rom for andre små og store tiltak, de neste årene. Begge prosjektene er imidlertid gode og viktige investeringer som vil heve gårdens bygningstekniske kvalitet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak foreslåtte økninger som ikke ble realisert. Under andre inntekter er det krevd inn mere enn det var budsjettert for av vaskerinntekter og salg av nøkler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader under større drift og vedlikeholdsarbeider for utskifting til branncelledører.

## Resultat

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

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 846 556.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

## Større vedlikehold



I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av rør og brannsikring.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 74 Sameie.

### **Lån**

Kirkeveien 74 Sameie har lån i OBOS, lånenummer 98208000438 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 5,6% flytende rente 6,03% effektiv.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en 6,5 % økning av leieinntekter på utleieleiligheten og 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Kirkeveien 74 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeveien 74 Boligsameie.

#### 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

Budsjetttallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELDSS-30B03-JVQZ6-EQETE-237QE-IU70Y



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 08:19:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ELDSS-30B03-JVQZ6-EQETE-237QE-IU70Y

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).

Vedlegg 1

### 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>

19 av 34 3328 Kirkeveien 74 Bærum, Årsrapport 2023.pdf



## KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 275 693, KUNDENR. 5328

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 577 883	3 403 292	3 776 000	3 813 000
Innbetalinger		0	0	0	23 500
Andre inntekter	3	53 019	32 540	35 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 630 902</b>	<b>3 435 832</b>	<b>3 811 000</b>	<b>3 851 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-13 379	-11 779	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-170 160	-165 363	-170 100	-177 000
Konsulenthonorar	7	-20 118	-92 381	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 266 390	-3 141 827	-2 195 000	-2 228 000
Forsikringer		-630 178	-592 308	-633 700	-693 200
Kommunale avgifter	9	-784 995	-851 846	-884 589	-894 450
Energi/fyring		-71 950	-65 206	-55 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 354	-408 879	-425 200	-486 700
Andre driftskostnader	10	-501 565	-549 231	-635 500	-442 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 099 059</b>	<b>-6 072 790</b>	<b>-5 218 059</b>	<b>-5 222 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 468 158</b>	<b>-2 636 958</b>	<b>-1 407 059</b>	<b>-1 371 120</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 722	72 967	22 000	22 000
Finanskostnader	12	-63 613	-2 416	-184 000	-244 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 109</b>	<b>70 551</b>	<b>-162 000</b>	<b>-222 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 458 048</b>	<b>-2 566 407</b>	<b>-1 569 059</b>	<b>-1 593 120</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-753 551	-2 566 407		
Udekket tap		-1 704 497	0		

### BALANSE





Oslo, 12.05.2023  
Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie

Gunn Haagensen /s/

Nina Kristin Amdahl /s/

Helge Atle Rønningsen /s/

Tone Schwenke Rief /s/

Bjørn Tyrhjell/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 038 998
TV	418 372
Leie	110 328
Bod	11 205
Strøm fryseboks	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 579 503</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 620
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 577 883</b>

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

Automatpenger	18 400
Gressklipper	200
Nøkler	13 500
Telenor Norge AS	20 919
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>53 019</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 170 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 110, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 379.

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

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 868
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 118</b>

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

NRC Gravco AS, steinsetting	-344 136
På Millimetern AS, dører	-28 125
Oslo Bransikring AS, dører	-1 397 350
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 769 611</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-26 590
Drift/vedlikehold VVS	-255 924
Drift/vedlikehold elektro	-98 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-556 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-538 717
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 340
Kostnader dugnader	-8 484
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 266 390</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-565 992
Feieavgift	-20 520
Renovasjonsavgift	-198 483
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-784 995</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-103 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 528
Driftsmateriell	-1 120
Vaktmestertjenester	-367 411
Gebyr tredjepartsopplysn.	-2 124
Trykksaker	-1 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 110
Gatekost, krok til toalettdøren.	-467
Porto	-2 000
Bank	-3 804
Velferdskostnader	-242
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-501 565</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 544
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 749
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 722</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 259
Renter på leverandørgjeld	-182
Andre rentekostnader	-172
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63 613</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.

Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.

Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.

200 000

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>200 000</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000
Delutbetaling	-2 500 000
Nedbetalt i år	248 946
	<b>-3 751 054</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 751 054</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-9 407
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 372</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vaktmester.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice AS

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82537238. 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](mailto: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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Kabel-TV og Bredbånd

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har i 2019 fremforhandlet en ny kollektiv avtale med Get som gir alle seksjoner digital-TV og bredbånd. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets 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

### 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.

## Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles ved å henvende seg til den i styret med ansvar for dette området. Skilt til postkasser bestilles av hver enkelt beboer.

## Hovedkraner

Styret må ha full tilgang til stoppekraner og stakeluker. To av bodene med tilgang til stoppekran og stakeluker skal ikke benyttes.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Montering av branndører og maling av opp	Montering av branndører og maling av oppganger
2020 - 2020	Montering av nye branndører.	Montering av nye branndører og blikkenslagerarbeider på tak og bytte av nedløp.
2019 - 2019	Vindusrestaurering og skifte av dryppnes	
2018 - 2018	Vindusrestaurering	
2016 - 2017	Skifte av postkasser. Rep brudd avl.led.	Høsten 2016 ble samtlige postkasser byttet ut. Vi har nå større, sikrere og ikke minst penere postkasser.  Tidlig sommeren 2016 ble styret oppmerksomme på at grunnen ved den lille uteplassen ved Trudvangveien 12 hadde begynt å synke. Det ble avdekket at dette skyldtes brudd i en avløpsledning, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Avløpsledningen fra kum i gården, via stakekum i kjellere og frem til kommunal ledning i Trudvangveien ble da rehabilitert. Kommunen mottok erklæring om utført arbeide av entreprenør Olimb.
2015 - 2016	Piperehabilitering	Den gamle flaggstangen ble byttet ut, og i den forbindelse ble også høyden økt fra 8 til 12 m. Nytt flagg og vimpel. Sameiet fikk i løpet av sommeren 2015 rehabilitert 43 pipeløp. Styret har vært svært fornøyd med både utførelsen av, og resultatet av arbeidet. Firmaet som utførte dette arbeidet var Pewi. Pewi kontrollerte da også taket, reparerte flere beslag og fikk tettet to lekkasjer.  Høsten 2015 fikk sameiet pålegg fra kommunen om å utbedre avløpsledningen mot Ole Vigsgate innen





		<p>1. mars. I den forbindelse fikk vi da foretatt en full kontroll av alle avløpsledningene i hele gården. Dette gjelder rørene under bakken. I henhold til pålegget, rehabiliterte vi avløpsledningen mot Ole Vigs gate i februar 2016.</p>
2011	Nye balkonger	<p>Vi gjennomførte en kontroll av alle sikringsskap i kjelleren. Det ble avdekket en del feil og mangler som deretter ble utbedret.</p>
2010	Takrenner og nedløp.	<p>Det var Balkongteam som var leverandør for balkongene.</p> <p>Rensing av alle takrenner. Fjernet gammelt løv og mose.</p> <p>Spyling av alle taknedløp. (Ett nedløp er tett og må graves opp.</p> <p>Siftet ut ødelagte deler av flere taknedløp.</p> <p>Montert / reparert takrennevarme på hjørnet Kirkeveien / Trudvangveien.</p> <p>Renset og tømt alle sandfangerne i gården.</p>
2009	Rør og søppelhus.	<p>Skiftet vann og avløp i HH 5C fra kjeller til 4. etasje venstre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i HH 5D fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Søppelhuset har fått ny murpuss og er malt.</p>
2008	Rør, vaskem., dører, brannbalkonger.	<p>Skiftet hovedkran i TV 12 (en av tre kraner i sameiet).</p> <p>Skiftet vann og avløp i TV 14 fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i TV 16 fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i HH 5G fra kjeller til 1. etasje høyre side.</p> <p>Innkjøp av ny vaskemaskin m/sentrifuge til HH 5G.</p> <p>Automatiske dørlukkere installert på alle kjellerdørene.</p> <p>Inngangsdørene forsterket nederst med galv. stålplater.</p> <p>Brannbalkonger: Nytt gulv/gulvbelegg i HH 5F 3. og 4. etasje, samt oppmuring, maling av vegg og blikkenslagerarbeid på nedløpsrør.</p>
2007	Skiftet vannledning.	<p>Skiftet vannledning (ideallør/bad) i HH 5H fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p>



2006	Trappeoppganger, baktrapper og portrom.	Maling av trappeoppganger, baktrapper samt portrom.
2005 - 2006	Gulv, trapper, repo og kjellerdører.	Sliping av gulv, trapper og repo. Nye kjellerdører installert.
2005	Rehabilitering av søppelskur.	
2004	Ny porttelefon.	
2003	Oppgradering av felles el. anlegg.	Oppgradering av el.anlegg utført av Bravida. Kostnad ca. kr 200 000. Installasjon av bredbånd.
1998	Større arbeider på porttelefon.	Noen oppganger har fått ny porttelefon.
1998 - 2000	Rehabilitering av uteareal.	
1996 - 1997	Rehabilitering av fasade.	Rehabilitering av fasadene med mur og maling.
1986 - 1987	Nye vinduer i de fleste seksjonene.	Kostnaden er fakturert sameierne.
1985	Nytt tak.	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.23

**Selskapsnummer:** 5328 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 74 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henriette S. Godal og Finn Harald Bjelke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1593120,- foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte til styret**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Gunn Bjelke

**Styremedlem 2 år** (kun 2 skal velges)

Bjørn Tyrihjell

Nina Kristin Amdahl

**Styremedlem 1 år** (kun 2 skal velges)

Helge Rønningsen

Tone Rief

**Medlem valgkomité** (kun 1 skal velges)

Henriette Fossum

Jannecke Bervell

Lars Morell

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 6 Parkeringsforbud i gårdsrommet**

Forslag til endring i husordensreglene punkt 4, iv. Bakgrunn: Det sittende styret, og tidligere styrer, har periodevis brukt mye tid på biler som blir parkert i gårdsrommet. Å taue bort parkerte biler er en uønsket reaksjonsform, både av praktiske, tidsmessige og økonomiske årsaker, og styret ønsker å istedet kunne gi bøter som reaksjonsform. For at styret lovlig skal kunne gjøre dette må det være inkludert i vedtekter/husordensregler, og være godt skiltet. Parkering er definert i trafikkreglene som «Enhver hensetting av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing.» For mer informasjon om parkering, se:

<https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/parkering/om-parkering/>

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 4, iv: Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren. Endres til (endring uthevet i kursiv): Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre bot og borttauing for eiers regning. Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren. Behandle sak

For

Mot

**Sak 7 Endring av Husordensregel 3, underpunkt V og Husordensregel 6, underpunkt V.**

Tekst i regel 3, underpunkt V endres fra: Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Ny tekst: Støyende arbeid begrenses til oppgitte klokkeslett, som må være innenfor perioden fra 0800-1700 på mandager-fredager. Det skal ikke foregå støyende arbeid i fellesområder, inkludert kjeller og loft og i gårdsrommet.. Tekst i husordensregel 6, underpunkt V endres fra: Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres. Ny tekst: I forbindelse med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp oppslag på oppslagstavlen ved postkasser i første etasje. Av hensyn til naboskapet, og slik at andre beboere skal kunne planlegge, må oppslaget angi hvilke datoer og klokkeslett det vil foregå støyende arbeider, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Forslag til vedtektsendring: Vedtektsfestet plikt til å lydisolere gulv etter klager fra nabo**

Det legges inn i husordensregler /vedtekter at seksjonseiere kan pålegges å utbedre gulv lydisolasjonen ved flere intervensjoner/klager om støy fra nabo.

For

Mot

**Sak 9 Vegg mot Kirkeveien 72, beplantning og fjerning av sykkelstativ**

Det settes opp en vegg/et gjerde som vil skille naboblokken og gården som grenser til Harald Hårfagres Gate 5 inngang F og beplante området. Sykkelstativ fjernes eller omorganiseres.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.