



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 145	1 093 896
Sum inntekter		1 343 145	1 093 896
Kostnader			
Lønnskostnad		-800	24 000
Annen driftskostnad		1 511 841	1 006 084
Sum kostnader		1 511 041	1 030 084
Driftsresultat		-167 896	63 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 111	6 502
Sum finansinntekter		2 111	6 502
Annen finanskostnad		28 280	28 833
Sum finanskostnader		28 280	28 833
Netto finans		-26 169	-22 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-194 065	41 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		-194 065	41 481
Årsresultat		-194 065	41 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-194 065	41 480
Sum overføringer og disponeringer		-194 065	41 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		43 205	114 002
Sum fordringer		43 205	114 002
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 222	572 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 222	572 215
Sum omløpsmidler		324 427	686 217
SUM EIENDELER		324 427	686 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		371 967	177 902
Sum opptjent egenkapital		-371 967	-177 902
Sum egenkapital		-371 967	-177 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		646 997	741 114
Sum annen langsiktig gjeld		646 997	741 114
Sum langsiktig gjeld		646 997	741 114
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 448	29
Leverandørgjeld		6 117	27 578
Annen kortsiktig gjeld		28 833	95 397
Sum kortsiktig gjeld		49 398	123 004
Sum gjeld		696 395	864 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 428	686 216



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535376

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 145	1 093 896
Sum inntekter		1 343 145	1 093 896
Kostnader			
Lønnskostnad		-800	24 000
Annen driftskostnad		1 511 841	1 006 084
Sum kostnader		1 511 041	1 030 084
Driftsresultat		-167 896	63 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 111	6 502
Sum finansinntekter		2 111	6 502
Annen finanskostnad		28 280	28 833
Sum finanskostnader		28 280	28 833
Netto finans		-26 169	-22 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-194 065	41 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		-194 065	41 481
Årsresultat		-194 065	41 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-194 065	41 480
Sum overføringer og disponeringer		-194 065	41 480



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		43 205	114 002
Sum fordringer		43 205	114 002
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 222	572 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 222	572 215
Sum omløpsmidler		324 427	686 217
SUM EIENDELER		324 427	686 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		371 967	177 902
Sum opptjent egenkapital		-371 967	-177 902



Sum egenkapital	-371 967	-177 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	646 997	741 114
Sum annen langsiktig gjeld	646 997	741 114
Sum langsiktig gjeld	646 997	741 114
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 448	29
Leverandørgjeld	6 117	27 578
Annen kortsiktig gjeld	28 833	95 397
Sum kortsiktig gjeld	49 398	123 004
Sum gjeld	696 395	864 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	324 428	686 216



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Kirkeveien 48 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Kirkeveien 48 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21 kl. 09:00

Selskapsnummer: 6969 **Selskapsnavn** Sameiet Kirkeveien 48

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Aleksander Moen og Bent Lersbryggen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 20 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Sak 5: Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler

Se sak 5 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6: Bygging av balkonger, Sameiet Kirkeveien 48

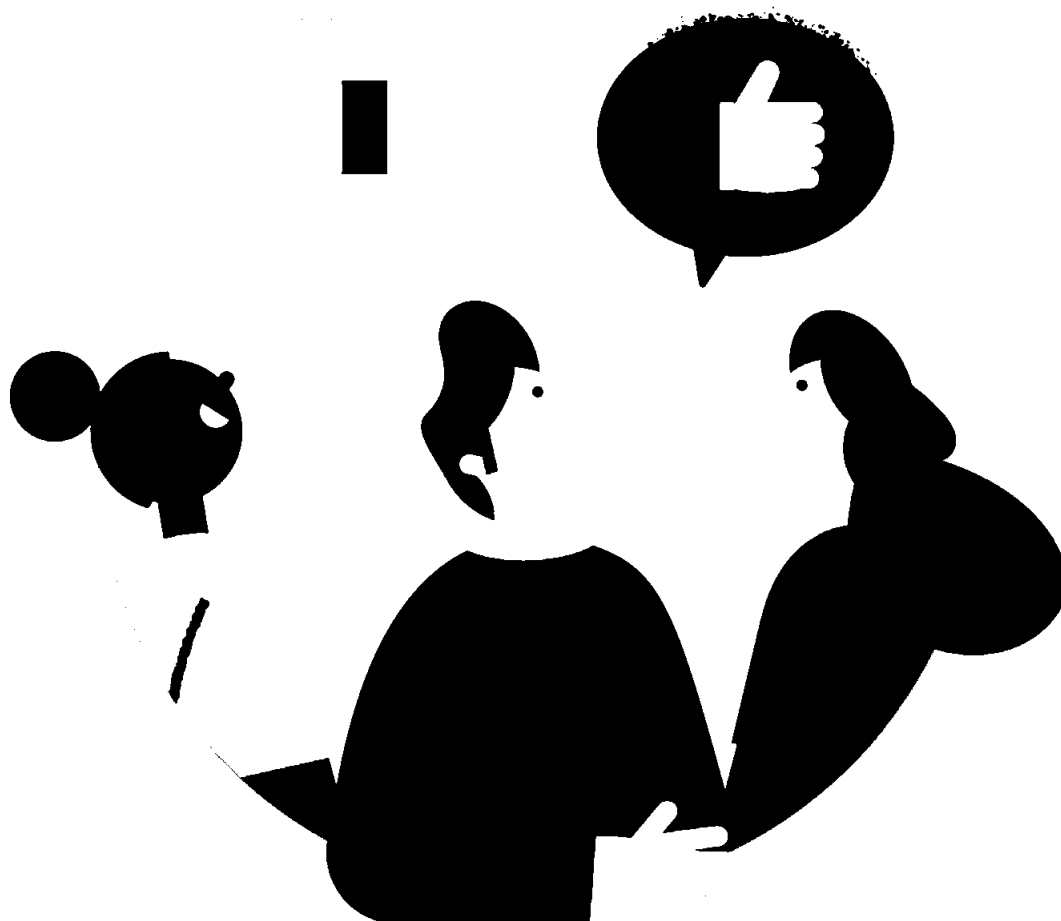
Se sak 6 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på Styret velges for 2 år, varamedlem velges for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Karl Erik Nordheim	
Styremedlem	Bent Lersbryggen	
Styremedlem	Roy Elvegård	
Varamedlem	Aleksander Moen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Sameiet Kirkeveien 48

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 22. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 48. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6969>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler
6. Bygging av balkonger, Sameiet Kirkeveien 48
7. Styresammensetning / Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim

Roy Willy Elvegård

Bent Helge Lersbryggen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Aleksander Moen og Bent Lersbryggen.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6969 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Erik Nordheim	2019-2021
Styremedlem	Roy Willy Elvegård	2019-2021
Styremedlem	Bent Helge Lersbryggen	2020-2021
Varamedlem	Aleksander Moen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 48

Sameiet består av 27 seksjoner. Sameiet Kirkeveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975255646, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

215 160

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Kirkeveien 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret fortsetter videre med det målrettede arbeidet med å ivareta eiendommen og å redusere de faste kostnadene der det er mulig uten at det går på bekostning av kvalitet. I tillegg har styret jobbet for å ta i bruk digitale verktøy for å bedre kommunikasjon mot seksjonseierne.

Det ble nødvendig med en god del vedlikehold i året 2020, blant annet ble følgende gjort på eiendommen:

- Utskiftning av til nye LED lys med detektor i felles trappeoppgang og på loftet.
- Bytte til godkjente branndører (E60) til varmpumpe og fiber-rom.
- Tilrettelagt for bytte av leilighetsdører for de seksjonseiere som ønsket bytte av sin dør.
- Overgangt til nytt låsesystem i fellesareal, samt korleser til inngangsdør.
- Oppussing (re-kitte og male) av vinduene ut mot Maries gate og Kirkeveien.
- Bytte isolasjon på varmtvannsledninger i kjeller.
- Hønsenetting på alle pipene/luftsjalke på taket.
- Utskiftning av takpapp på takterrasse i 4. og 6. etg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 343 145.

Dette er kr 130 145 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av gårdleie til Prego Media AS, salg av nøkler, innbetaling fra beboere til Sameiet for tidligere utlegg for dørskifte (Seedo dørblad) og innbetalinger for knuste vinduer inne i seksjonene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 511 041.

Dette er kr 392 081 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Drift og vedlikehold og Andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 194 065 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 275 030.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 288 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 48.

Lån

Sameiet Kirkeveien 48 har lån i Oslo Kommune.

Serielån med 2,62 % flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 48

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 48.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WCL0B-IPA62-EP1EJ-YNM1K-MT563-ZSD84



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 17:04:34Z



Penneo document key: WCL0B-IPA62-EPIEJ-YNMTK-MT563-ZSD84

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the **Penneo** validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 190 478	1 030 950	1 189 000	1 272 000
Andre inntekter	3	152 667	62 946	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 343 145	1 093 896	1 213 000	1 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	800	-2 966	-3 000	-3 000
Styrehonorar		0	-21 034	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-13 878	-10 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 888	-68 495	-70 000	-73 000
Drift og vedlikehold	6	-552 197	-205 929	-271 600	-288 000
Forsikringer		-111 602	-98 229	-113 000	-117 000
Kommunale avgifter	7	-166 630	-131 614	-169 500	-175 200
Energi/fyring		-99 351	-191 204	-185 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 350	-74 785	-109 860	-114 000
Andre driftskostnader	8	-375 946	-225 204	-170 000	-159 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 511 041	-1 030 084	-1 118 960	-1 136 500
DRIFTSRESULTAT		-167 896	63 812	94 040	159 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 111	6 502	0	0
Finanskostnader	10	-28 280	-28 833	-32 000	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 169	-22 332	-32 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		-194 065	41 480	62 040	133 500
Overføringer:					
Udekket tap		-194 065	41 480		

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



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		191	2 400
Forskuddsbetalte kostnader		43 014	111 602
Driftskonto OBOS-banken		280 493	5 489
Sparekonto OBOS-banken		729	0
Innestående i andre banker		0	566 726
SUM OMLØPSMIDLER		324 428	686 217
SUM EIENDELER		324 428	686 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-371 967	-177 902
SUM EGENKAPITAL		-371 967	-177 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	646 997	741 114
SUM LANGSIKTIG GJELD		646 997	741 114
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 222	46 429
Leverandørgjeld		6 117	27 578
Påløpte renter		2 894	29
Påløpte avdrag		11 554	0
Annen kortsiktig gjeld	13	12 611	48 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 398	123 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 428	686 217
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim/s/

Roy Willy Elvegård/s/

Bent Helge Lersbryggen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2019/2020 fremgår med kr 0, selv om honorar på kr 20 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 106 478
Parkering	64 800
Vaskeri	16 050
Ekstra innbetaling	3 750
Bod	1 800
Refusjon fellesvarme	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 190 478

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

Gårdleie Prego Media AS	24 618
Salg av nøkler	4 200
For mye avsatt i styrehonorar 2019/2020, rest beløp inntektsføres	1 180
Avsatt styrehonoar 2017. Vil ikke bli utbetalt, inntektføres	20 538
Seedo dørblad std. sylinder	97 500
Tbf. refusjon utlegg. Utleggene skal allerede være tilbakebetalt ifølge styret	1 631
Innbetalinger for knust vindu	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	152 667

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
SUM PERSONALKOSTNADER	800

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 878.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-413 950
Drift/vedlikehold VVS	-31 136
Drift/vedlikehold elektro	-63 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 270
Kostnader dugnader	-7 096
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-552 197

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 623
Feieavgift	-5 110
Renovasjonsavgift	-49 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 630

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 316
Verktøy og redskaper	-7 707
Driftsmateriell	-153 449
Lyspærer og sikringer	-223
Vaktmestertjenester	-162 175
Andre fremmede tjenester	-3 839
Andre kostnader tillitsvalgte	-392
Andre kontorkostnader	-30 811
Kontingenter	-993
Bank- og kortgebyr	-2 641
Konstaterte tap	-2 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-375 946

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter ekstern bank	430
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 080
Andre renteinntekter	369
SUM FINANSINNTEKTER	2 111

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-485
Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-27 752
Andre rentekostnader	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-28 280

NOTE: 11**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: 12

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

DNB (innfridd 2020)

Gjenstående pr. 31.12.2019

- 13 239

Nedbetalt i år

13 239

0

Oslo kommune

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,62 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015

-1 071 280

Nedbetalt tidligere

343 405

Nedbetalt i år

80 878

-646 997

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-646 997

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)

-12 611

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-12 611



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 408006. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, altså kr 20 000, hvorav 10 000 til styreleder, og 5000 til hvert styremedlem.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000



Sak 5

Vedtekter / Husordens- og oppussingsregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Oppdatering

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Sameiet_Kirkeveien_48_Husorden_og_Oppussingsregler_rev3.pdf

2. Sameiet_Kirkeveien_48_Vedtekter_rev4.pdf



HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20
i medhold av Lov om eierseksjoner.
Revidert på årsmøtet 14.04.21

1 Generelt

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

2 Boenhetene/Næring

- 2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. For åpningstider (for næring) utover disse åpningstider, må det foreligge tillatelse fra styret.
- 2.2 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Husk at henting av søppel og dimensjonert til søppel containerne ikke er beregnet for slik forhold.
- 2.3 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene.
- 2.4 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, baking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.

3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

- 3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.
- 3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil



- fjernes, og vil faktureres seksjonseier med 2000 NOK per m³ - volumvekt (dvs. 1 x 1 x 1 m).
- 3.3 Sykler og/eller annet utstyr skal plasseres på beboernes egne områder eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.
 - 3.4 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelcontainer (restavfall eller papp/papir retur). Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, div. annet søppel).
 - 3.5 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.
 - 3.6 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de er åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene settes opp, er det beboerens ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.
 - 3.7 Plakater, oppslag o.l skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.
 - 3.8 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang hver annen uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie/vaske under og på egen dørmatte.
 - 3.9 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kune foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeger på veggen).
 - 3.10 Ting satt i felleareal vil faktureres hver seksjonseier direkte, med kostnaden sameiet får med å fjerne gjenstanden.



4 Besøkende og uvedkommende

- 4.1 Ringer en ikke-beboer på for å levere pakker, meldinger eller lignenden til beboere som ikke er hjemme, skal vedkommende møtes i inngangsdøren, følges og låses etter.
- 4.2 Uvedkommende/ukjente personer skal ikke slippes inn inngangsdør uten verifisering, men skal ringe på til beboer hun/han skal besøke.
- 4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.

5 Meldinger og instruksjer

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

6 Oppussing

- 6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp nede på tavlen i inngangsparti.
- 6.2 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd.
- 6.3 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personell sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.
- 6.4 Ved oppussing som bebørene sameiets eiendom (slik som f.eks felles rørstrammer eller lignende) så skal styres tillatelse for slikt arbeid innhentes før arbeidet settes igang.
- 6.5 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til <https://www.boligmappa.no/> (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.
- 6.6 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillatt å koble



varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsanlegget ikke er dimensjonert for en slik last, en direkte konsekvens er at noen andre på fellesledningen da ikke får varmtvann når ditt utstyr forbruker mye varmtvann.

6.7 Farvevalg:

- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B.
- Gelender på balkong: Sort farve (ingen farvekode foreligger).
- Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller en variant av hvit.
- Tak (i fellesområdet): Ingen farvekode foreligger enda.
- Oppgang (fellesområde): Ingen farvekode foreligger enda.
- Vegger (fellesområde, inn til beboere): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen farvekode foreligger enda.
- Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.



VEDTEKTER

for

SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05
i medhold av Lov om eierseksjoner.
Revidert på årsmøtet 14.04.21

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

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

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

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene, dog vil Husordensreglene slik disse lyder til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår.

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



§ 3

Felleskostnader

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

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

§ 4

Husorden og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge Husordenreglene, merk spesielt kapittelet om oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse/gjentatte advarsler på reglene har styret rett til å ilegge seksjonseier en avgift.

§ 5

Vedlikehold og dugnad

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) listverk, skillevegger, tapet.
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
- i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
- j) vinduer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc.. der det ikke medfører en helse risiko).
- k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
- l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
- m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
- n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
- o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).



- p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
- q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
- r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd.

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

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

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta, dersom de finner dette nødvendig.

§ 6

Vedlikeholdsfond

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

§ 7

Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

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



Ved utleie skal følgende opplysninger om ny leietaker sendes til styreleder slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboerliste:

- For- og etternavn.
- Epost adresse
- Telefon/mobilnummer.

Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker, gir styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr på 2000 NOK per hendelse.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret velges av årsmøtet for to år. Årsmøtet kan ved valget fastsette en kortere eller lengre tjenestetid. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9

Styrets kompetanse

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

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

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

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

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



§ 10

Sameiermøte (årsmøtet)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

Møteledelse og avstemming

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

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

§ 13

Om sameiermøte (årsmøte)

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

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



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

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16

Mislighold

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

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



§ 17

Fravikelse

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

§ 18

Bygningsmessige arbeider

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

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

Hverken sameiet eller en den enkelte seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

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

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

§ 19

Endringer i vedtektene

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

§ 20

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,



4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 21

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

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

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

§ 22

Eierskiftegebyr

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

§ 23

Forholdet til Lov om eierseksjoner

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

§ 24

Brannsikring

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

Minstekrav:

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

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



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

§ 25 Forsikring

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

§ 26 Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

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

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

§ 27 Begrensninger i korttidsutleie

Korttidsutleie av en enhet er begrenset til 80 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Forslagene berører ikke langtidsutleie.

§ 28 Parkeringsplasser

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

§ 29 Næringsvirksomhetene

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

Næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å fakturere/illgge gebyr til næring for de eventuelle ekstra kostnadene som næring medfører, dersom en saklig grunn foreligger.



Ytterlige kostnader kan være slikt som:

- Kost/feic/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester utover hva som kan forventes for enhver beboer.
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsberedet skal kobles til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og for forsikringsvilkårene.
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømning av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokeret for beboerne.
- Tekniske/byggetekniske krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

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



Sak 6

Bygging av balkonger, Sameiet Kirkeveien 48

Forslag fremmet av: Børre Sæthre

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Utredning av mulighet for bygging av balkonger / mandat for innhenting av uforpliktende pristilbud på vegne av Sameiet. (SE VEDLEGG)

Forslag til vedtak

Med mandat fra Sameiet ønsker vi å starte arbeidet med å utrede mulighet for bygging av balkonger samt innhenting av uforpliktende pristilbud på vegne av Sameiet

Vedlegg

1. balkonger_K48.pdf



SAK TIL ÅRSMØTE 2021 – SAMEIET KIRKEVEIEN 48

UTREDNING AV MULIGHET FOR BYGGING AV BALKONGER / MANDAT FOR INNHENTING AV UFORPLIKTENDE PRISTILBUD PÅ VEGNE AV SAMEIET.

Vi er flere seksjonseiere som er interessert i å undersøke muligheten for å bygge balkonger i tilknytning til leilighetene, og vi ønsker å utrede hvorvidt dette er mulig og hvilke kostnader det vil innebære.

Det er i første rekke aktuelt for leilighetene med vinduer mot bakgården samt de som vender ut mot Mariesgate. I første omgang ønsker vi å luften interessen for et slik prosjekt, og videre søker vi et mandat for å igangsette et forprosjekt samt innhente uforpliktende pristilbud på vegne av Sameiet.

Kostnadene i forbindelse med en evt. utbygging av balkonger vil tilfalle den enkelte seksjonseier, og for at en slik utbygging skal kunne forsvares prismessig, er vi avhengig av å få med så mange seksjonseiere som mulig. Antall eiere som melder interesse vil også påvirke kostnaden pr.balkong (jo flere som evt. velger å bygge ut, jo lavere kan vi presse anbudet ... osv.).

Initiativet kommer fra Børre Sæthre og Roy W. Elvegård, og med nok interesse og mandat fra Sameiet ønsker vi å starte arbeidet med å utrede dette prosjektet.



Sak 7

Styresammensetning / Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Karl Erik Nordheim

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Roy Elvegård

Bent Lersbryggen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Aleksander Moen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.