



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 911 620	2 656 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 911 620</b>	<b>2 656 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		155 163	138 952
Annen driftskostnad		2 809 893	1 905 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 965 056</b>	<b>2 043 962</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 436</b>	<b>613 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		906	1 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>906</b>	<b>1 800</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>906</b>	<b>1 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 530	614 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		59 141	49 984
Sum fordringer		59 141	49 984
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 468	1 662 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 468	1 662 151
Sum omløpsmidler		1 699 609	1 712 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 419 748	1 472 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 419 748</b>	<b>1 472 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 419 748</b>	<b>1 472 278</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		175 707	90 049
Skyldige offentlige avgifter		53 211	22 325
Annen kortsiktig gjeld		50 943	127 483
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>279 861</b>	<b>239 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 861</b>	<b>239 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325341

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 911 620	2 656 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 911 620</b>	<b>2 656 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		155 163	138 952
Annen driftskostnad		2 809 893	1 905 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 965 056</b>	<b>2 043 962</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 436</b>	<b>613 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		906	1 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>906</b>	<b>1 800</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>906</b>	<b>1 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 530	614 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		59 141	49 984
Sum fordringer		59 141	49 984
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 468	1 662 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 468	1 662 151
Sum omløpsmidler		1 699 609	1 712 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 419 748	1 472 278
Sum opptjent egenkapital		1 419 748	1 472 278



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 419 748</b>	<b>1 472 278</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	175 707	90 049
Skyldige offentlige avgifter	53 211	22 325
Annen kortsiktig gjeld	50 943	127 483
Sum kortsiktig gjeld	279 861	239 857
<b>Sum gjeld</b>	<b>279 861</b>	<b>239 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>



Organisasjonsnr: 971 278 056  
SAMEIET KIRKEVEIEN 110

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Kirkeveien 110

5. mai 2022

Selskapsnummer: 1026





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 110

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

### Dato for årsmøtet:

5. mai 2022 kl. 19:30, Vestre Aker menighetshus .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Forslag om regler for større arbeider
4. Forslag om endring i husordensreglene
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Kirkeveien 110**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat trekkes fra egenkapital

### Vedlegg

1. årsrapport med revisjonsberetning 20.04.22.pdf

Sak 3

## Forslag om regler for større arbeider

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg



## Styrets innstilling

Styret har midlertidig vedtatt reglene, som hovedsaklig er blitt godt mottatt. Styret ønsker nå at reglene skal innarbeides i vedtekter og ordensregler, og ber om årsmøtets tilslutning til dette. Hvis reglene blir vedtatt ønske styret fullmakt til å tilpasse dem i vedtektene og ordensreglene.

## Forslag til vedtak

Reglene for større arbeider godkjennes. Styret bes om å tilpasse dem slik at de inngår i vedtektene og husordensreglene

## Vedlegg

2. Regler for større arbeider til årsmøtet.pdf

Sak 4

## Forslag om endring i husordensreglene

### Forslag fremmet av:

Mathias Mordal Meyer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 110, fremmes det forlag fra undertegnede om endring av ordensreglenes punkt 3 (balkonger, terrasser og fasade).

I overnevnte punkt fra ordensreglene, spesifiseres det at;

«Grilling og lignende aktiviteter er ikke tillatt på balkonger eller terrasser.»

Undertegnede innstiller derfor på at denne formuleringen endres til følgende;

«Grilling og liknende aktiviteter med åpen flamme (f.eks. bruk av gass- eller kullgrill) er ikke tillatt på balkonger eller terrasser.»

Dette er for å muliggjøre bruk av elektrisk grill da slike griller ikke medfører betydelig brannfare utover hva som er å regne med fra andre elektriske apparater. Grilling på balkongene kan heller ikke anses å føre til større sjenanse enn andre tillatte aktiviteter som f.eks. røyking.

Med vennlig hilsen,

Mathias M. Meyer



#### **Styrets innstilling**

Saken legges fram uten innstilling fra styret

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

Forslaget fra M. M. Meyer vedtas

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

Forslaget fra M. M. Meyer avvises

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Ett av styremedlemmene trekker seg nå. Derfor må det velges 2 styremedlemmer.

#### **Innstilling**

Styret anbefaler at begge styremedlemmer som nå skal inn, velges for 2 år. Dermed får man en situasjon der bare halve styret skiftes ut på hvert årsmøte. Det skaper bedre kontinuitet.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathias Mordal Meyer
- Tarjei Svalastog

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Terjesen





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Peter Christian Koren	Frognerveien 20 B
Styremedlem	Helge Hartberg	Kirkeveien 110 C
Styremedlem	Marie Foldøy Solem	Kirkeveien 110 A
Styremedlem	Inger Martine T. Vevatne	Kirkeveien 110 A
Varamedlem	Agnete Astrup	Kirkeveien 110 B
Varamedlem	Helge Terjesen	Kirkeveien 110 A

### Valgkomiteen

Randi Vennes	Kirkeveien 110 C
Victoria Christin Wilden	Kirkeveien 110 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 110

Sameiet består av 62 seksjoner.

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

Kirkeveien 110 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:

46 61

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

Sameiet Kirkeveien 110 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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





## STYRETS ARBEID

### Nytt styre 2021

Det sittende styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 19. august 2021. Styret har bestått av styreleder, tre styremedlemmer og to vara, alle seksjonseiere i sameiet. Styret hadde 4 styremøter høsten 2021, og har hatt 5 styremøter våren 2021.

### Styrets arbeid - generelt

En del arbeid høsten 2021 gikk til å stanse og restarte prosessene om søppelløsning og plassering av sykler/barnevogner. Slik arbeidet var lagt opp, var de to ulike prosessene bundet sammen som ett prosjekt der to eksterne rådgivere og planleggere (OBOS Prosjekt as og Blå Landskapsarkitekter as) var involvert. Etter vedtaket i det ekstraordinære årsmøtet ble hele denne prosessen stoppet, og samarbeidet om totalprosjektet avsluttet.

### Nedgravde søppelbrønner

I det videre har styret primært samarbeidet med Blå Landskapsarkitekter as om gjennomføring av prosjektet med nedgravde søppelbrønner.

### Sykler og barnevogner

Styret arbeider også med spørsmålet om bedre muligheter for sykkelparkering og rom for parkering av barnevogner etc. Vi ønsker å se dette i sammenheng med muligheten for frigjøring av arealer i kjelleren ved at det gjennomføres en sanering av fyrrømmet, og at vi legger opp til en diskusjon om vaskeriet fortsatt skal drives, eller om også de lokalene kan brukes til sykler/barnevogner etc. Dette må avgjøres før endelige planer om sykler og barnevogner kan legges fram for et sameiermøte.

### Ladepunkt for elektriske biler

Kirkeveien 110 har i dag ett ladepunkt (2 kontakter) ved parkeringsplassene sør for huset. Dette punktet er ikke er i tråd med den elektriske standarden som gjelder for slike ladepunkter. Styret har avtale med to brukere, og vil oppgradere dette punktet slik at avtalene om lading kan fortsettes. Dagens ladepunkt har relativt liten kapasitet, og med gjeldende lovgivning risikerer sameiet å komme i en situasjon der vi må opprette flere ladepunkter.

Vi vil gjennomføre en undersøkelse blant eierne om ønsker om og behov for ladepunkter, og vil komme tilbake med forslag på dette området, antakelig i neste års sameiermøte.

### Vindusutskiftning

Såpass mange seksjonseiere har erklært seg interessert i å få nye vinduer, at vi ønsker å legge opp til en fellesinnsats på dette området, der sameierne kan bestille nye vinduer installert, og der styret kan sikre at også dårlige vinduer i fellesarealene blir skiftet. Styret håper at vindusutskiftning vil kunne foregå i løpet av 2022, dette spørsmålet skaper imidlertid en del tvil i Oslo kommune.

Kirkeveien 110 var i utgangspunktet utstyrt med trevinduer, nå er allerede mange originalvinduer erstattet med vinduer med plastbelagte aluminiumsrammer. Dette ønsker også mange ved utskifting nå, mens byantikvaren er lite entusiastisk til fortsatt innfasing av aluminiumsvinduer. Styret arbeider for å få en avgjørelse fra kommunen, den må være på plass før vi vet hvilke tilbud vi kan be om på sameiets vegne.



## Heisrenovasjon

Ved siste heiskontroll ble vi pålagt en del større tiltak i heisene. Dette medfører en utgift på rundt kr 1 million, som må påvirke størrelsen på fellesutgiftene. Styret ser ikke dette som en sak som bør behandles i årsmøtet, men ønsker bare å peke på den som en av årsakene til at fellesutgiftene ikke reduseres nå.

## Brannvern

Styret har også i år gjennomført en brannvernrunde i regi av Norsk Brannvern. Rapporten viser at det er en del uløste utfordringer i fellesområdene. Styret vil rette opp påpekningene i rapporten som gjelder tekniske løsninger i fellesområdene. En del av påpekningene gjelder imidlertid måten beboerne bruker fellesområdene på, med hensetting av barnevogner og sko i trappegangene. Dette blokkerer rømningsveier og er strengt forbudt. Sameiet har tidligere fått streng påpakning fra Brannvernetaten (OBRE) for dette. Vi henstiller til beboerne om å følge regelverket her, og vil minne om dette fremover.

Viktig i brannvernet er også at husets oppdeling i brannceller blir respektert. Hver leilighet er en branncelle, og skal ha en brannmotstandig dør. Vi ber seksjonseierne som fremdeles har dører med «brevsprekk» om å skifte til mer brannsikre dører. Vi ber om at alle seksjoner utstyres etter brannforskriftene. I tillegg ber vi om at alle sikringsskap holdes låst. Sikringsskap er egne brannceller. Om disse ikke er låst, kan dette øke risikoen i en brannsituasjon betydelig.

## Vedlikehold generelt

Som tidligere styrer har også dette styret støttet seg på vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet av OPAK i 2015.

## Økte energipriser

Som alle vet er energiprisene skutt i været. Styret har måttet innføre økte fellesutgifter for å møte de nye prisene, vi takker for hvordan eierne mottok vårt barduse vedtak for ikke å sette økonomien i fare.

Uten å vite noe om hvordan energiprisene vil utvikle seg, har vi lagt inn en betydelig økning i fyringsutgiftene i budsjettet for kommende år.

## Vaktmester

Vaktmester Sameiet benytter Rene Bygårder AS. Styret opplever at tjenesten fungerer tilfredsstillende.

## Trappevask

Foretas av Rene Trapper AS. Styret opplever at denne tjenesten fungerer tilfredsstillende.

## Treg saksbehandling i samfunnet

Covid-situasjonen i Norge – med økt sykefravær og store restanser i etatene – har gjort at en del av kontaktene som har vært nødvendige for videreføringen av våre prosjekter ikke har kunnet svare så raskt som vanlig. Det har blant annet gjort at prosessene med Oslo kommune trekker ut. Men både saken om søppe-løsning og saken om vindusutskiftning krever kommunal tillatelse, og kan ikke løses fortere enn den det som følger av den responstiden de kommunale etatene klarer å levere på. Det kan dessverre føre til at prosjekter nevnt her vil ta lengre tid enn vi antar i dag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 911 620.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere innkreving enn hva som ble budsjettert høsten 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 965 056.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring og konsulenthonorar.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 52 530 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 419 748.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 880 000 til vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 098. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 110.

**Lån**

Sameiet Kirkeveien 110 har ingen lån.

**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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 9,5% for året 2022.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 110

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 110.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8H703-B2CKT-P2ZC8-7221A-W8L7K-QJ5UT



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 910 220	2 645 606	2 666 000	3 236 500
Andre inntekter	3	1 400	11 362	15 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 911 620</b>	<b>2 656 968</b>	<b>2 681 000</b>	<b>3 276 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 438	-38 952	-27 000	-14 000
Styrehonorar	5	-121 725	-100 000	-192 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 836	-9 503	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-115 425	-50 625	0	0
Forretningsførerhonorar		-106 805	-104 000	-107 000	-108 500
Konsulenthonorar	7	-357 029	-18 010	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-1 550	0
Drift og vedlikehold	8	-388 981	-356 896	-717 500	-925 000
Forsikringer		-135 902	-129 484	-135 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-480 536	-475 729	-481 600	-493 000
Energi/fyring	10	-854 785	-402 011	-650 000	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 656	-182 362	-185 500	-235 000
Andre driftskostnader	11	-169 938	-176 391	-185 500	-190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 965 056</b>	<b>-2 043 962</b>	<b>-2 722 650</b>	<b>-2 976 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-53 436</b>	<b>613 006</b>	<b>-41 650</b>	<b>300 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	906	1 800	10 000	5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>906</b>	<b>1 800</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-52 530</b>	<b>614 806</b>	<b>-31 650</b>	<b>305 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	614 806		
Fra opptjent egenkapital		-52 530	0		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
Vedlegg 1	14 av 25		
årsrapport med revisjonsberetning 20.04.22.pdf			
Transaksjon 09222115557466361610  Signert PCK, HH, MFS, IMTV			

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	3 527	3 588
Forskuddsbetalte kostnader	55 614	46 396
Driftskonto OBOS-banken	1 341 643	1 385 641
Skattetrekkkonto OBOS-banken	36 936	15 187
Sparekonto OBOS-banken	261 889	261 323
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>

---

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>
----------------------	------------------	------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 419 748	1 472 278
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 419 748</b>	<b>1 472 278</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	50 943	67 386
Leverandørgjeld	175 707	90 049
Skyldige offentlige avgifter	13	53 211
13	22 325	
Annen kortsiktig gjeld	0	60 097
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>279 861</b>	<b>239 857</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 699 609</b>	<b>1 712 135</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sameiet Kirkeveien 110

Peter Christian Koren/s/

Helge Hartberg/s/

Marie Foldøy Solem/s/

Inger Martine T. Vevatne/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 910 220
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 910 220</b>

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

Elbillading	1 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-33 438
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 438</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 2020/2021, og er på kr 121 725  
Honorar til innleid styreleder gjelder for året 2021 og er på kr 115.425.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 836.

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

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-203 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 427
Søknadsarbeid, Blå Landskapsarkitekter AS	-131 909
Søknad dispensasjon, Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten	-1 130
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-357 029</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-26 737
Drift/vedlikehold elektro	-144 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 802
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 816
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 850
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-388 981</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-252 339
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-214 731
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-480 536</b>

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

Elektrisk energi	-50 513
Fjernvarme	-804 272
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-854 785</b>





**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-6 555
Lyspærer og sikringer	-944
Vaktmestertjenester	-44 380
Renhold ved firmaer	-69 541
Snørydding	-30 235
Trykksaker	-4 461
Telefon, annet	-3 318
Porto	-2 621
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 333
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-169 938</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>906</b>

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 936
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 275
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-53 211</b>



**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Renovering og ombygging av leiligheter

- Alle større arbeider i en leilighet skal meldes til styret på forhånd.
- Et planlagt arbeid skal ikke settes i gang før styret har gitt klarsignal.

Forklaringen er følgende:

En seksjonseier har stor frihet i hvordan hun eller han innretter egen leilighet. Likevel er det noen viktige punkter i leiligheten som berører hele bygget. Det gjelder først og fremst:

- Bæreveggene
- Radiatorene
- Ventilasjonen
- Vannforsyningen
- Avløpssystemet

Videre er det viktig å huske at brannsikkerheten i hver enkelt leilighet har betydning for resten av bygget. I tillegg må man være oppmerksom på at det gjelder egne regler for byggets utseende utenfra, f.eks. hvordan vinduene skal se ut. Under selve arbeidet vil alt som medfører støy berøre de øvrige beboerne i blokka.

Erfaringen viser at det er behov for å følge med i arbeid som planlegges i leilighetene. I de aller fleste tilfeller vil det være kurant å innhente styrets klarsignal, men det vil være en trygghet både for den enkelte seksjonseier og for sameiet at det holdes god kontakt mellom eieren og styret. Benytter man en kompetent entreprenør går det som regel på skinner. Planene for arbeid i leiligheten sendes sameiets e-postadresse, kirkevn110@styrommet.no eller leveres til ett av styremedlemmene. Er du i tvil om dine planer skal meldes til styret, så send dem, og du får raskt svar.

Nedenfor finner du en gjennomgang av enkelte punkter i disse bestemmelsene:

### 1. Tiltakshaver – ansvarlig

Eier av leiligheten det skal utføres arbeid i, er tiltakshaver og er ansvarlig for gjennomføringen av arbeidet. Tiltakshaver sender nødvendige søknader og dokumentasjon til sameiestyret.

### 2. Planer om søknadspliktig arbeid

En del arbeid er søknadspliktig. Reglene om søknadsplikt ligger i plan- og bygningsloven, kapittel 20. Pliktgrunnlaget ligger i ordene "konstruksjon" i § 20-1 første ledd bokstav a, og "riving" i bokstav e, samt i § 20-2 som sier at alle tiltak nevnt i § 20-1 er søknadspliktige. Alt arbeid for å endre eller fjerne noe av bygningskroppen og/eller bærende konstruksjoner er dermed søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. I tillegg skal det søkes dispensasjon fra støyforskriften for planer om arbeid som medfører mye støy. Også planer for arbeid som vil endre bygningens utseende, som utskifting av vinduer og verandadør, er søknadspliktige.

Etter at planene er lagt fram for og akseptert av sameiestyret, sendes slik søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Søknaden skal blant annet inneholde beregninger som viser at de planlagte endringene er forsvarlige. Arbeid for å rive eller endre bærevegg eller bærende konstruksjon, samt endringer som endrer bygningens utseende kan altså ikke igangsettes uten tillatelse fra PBE i Oslo kommune, og før tiltakshaver (eier) har sørget for at tillatelsen er kjent for sameiestyret.



Til hjelp for eiers vurdering av om planlagt arbeid er søknadspliktig vedlegges en skisse av en etasje i bygget (Vedlegg 1). Vegger som fremstår som bærende konstruksjoner er markert med rødt eller blått. Om disse berøres, er planene søknadspliktige. Ansvar for vurdering og søknad ligger på tiltakshaver.

### 3. Foretak med ansvarsrett

Både arbeidet med *søknad* til kommunen, samt *prosjekteringen og utførelsen av arbeidet* skal gjøres av foretak med ansvarsrett, se Plan- og bygningsloven § 20-3.

### 4. Støy fra arbeidet – søknad til styret og Oslo kommune

Måten Kirkeveien 110 er bygget på, gjør at støy fra byggearbeid bærer langt. Det er derfor viktig at alt arbeid planlegges ut fra at støyen skal være på akseptabelt nivå.

Hovedregelen for støy, også ved bygge- og rehabiliteringsarbeid, finnes i eierseksjonslovens (esl) § 25, 2, ledd:

*Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*

Oslo kommune har en egen forskrift om begrensning av støy.

<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1974-10-09-2?q=st%C3%B8yforskriften> .

Målet med forskriften er å redusere belastningen ved støy, blant annet fra bygge-, anleggs- og rehabiliteringsarbeid. Arbeid som man vet vil medføre støy, skal planlegges med naboenes beste for øye. Arbeidet skal etter beste evne planlegges gjort innenfor vanlig arbeidstid. I tillegg skal det for støy som ikke kan unngås, søkes dispensasjon fra støyforskriften. Søknadsskjema ligger på Oslo kommunes nettsider. Tiltakshaver skal informere sameiestyret om kommunens avgjørelse før arbeidet settes i gang.

Etter gjeldende ordensregler kan styret i sameiet Kirkeveien 110 avvise en arbeidsplan eller en entreprenør dersom spørsmålet om støy ikke er tilfredsstillende håndtert.

### 5. Inngrep som kan påvirke viktig infrastruktur – søknad til styret

Planer om *arbeid som berører sentralvarme, ventilasjon samt opplegg for vann- og avløp* skal være godkjent av styret før arbeidet igangsettes.

Selv om slikt arbeid ikke er søknadspliktig etter pbl, vil det likevel kunne påvirke viktig infrastruktur. Infrastrukturen er sameiets felleseiendom, alt arbeid skal utføres uten fare for at denne ødelegges. I søknaden til sameiestyret skal det godtgjøres at arbeidet vil bli planlagt og utført av ansvarlig, kompetent søker med ansvarsrett etter reglene i pbl. Alt arbeid som kan påvirke avløpsledningene som ble rehabilitert i 2010 etter «Proline-metoden», skal utføres etter spesielle regler fra Proline. (Vedlegg 2) Det skal gå frem av søknaden at reglene vil bli fulgt. Styret kan stille krav til dokumentert kompetanse hos den som skal utføre arbeidet.

### 6. Brannsikre dører

Enhver leilighet er en egen branncelle. Det betyr at det er viktig at eventuell brann som ikke blir slukket, i minst mulig grad får spre seg. Styret ber derfor de som skal pusse opp leiligheter med gammel utgangsdør – dørene med brevsprekk – om også å skifte utgangsdør,



og velge dør med 30 minutters brannsikring, helst en som utseendemessig er tilpasset andre dører på samme etasje.

#### 7. Mens arbeidet pågår

Lagring av byggevarer i fellesområder som kjeller og oppgangen skal unngås og får bare forekomme i nødsfall og i korte perioder. Ta kontakt med styret for anvisning av plass, dersom det er nødvendig å lagre av varer eller avfall utendørs. Avfallssekker må ikke bli stående lenger enn høyst nødvendig.

Når dispensasjon er innhentet skal perioder med uunngåelig støy varsles med oppslag i god tid på forhånd, slik at naboene får anledning til å forholde seg til det. Retningslinjer for varsling av støyende arbeid er vedlagt dispensasjonen fra kommunen.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

**Selskapsnummer:** 1026 **Selskapsnavn:** Sameiet Kirkeveien 110

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.