



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 693
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 445 904	3 392 107
Sum inntekter		3 445 904	3 392 107
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 309 053	3 186 701
Sum kostnader		3 468 793	3 346 441
Driftsresultat		-22 890	45 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 297	86 986
Sum finansinntekter		82 297	86 986
Annen finanskostnad			513
Sum finanskostnader		0	513
Netto finans		82 297	86 473
Ordinært resultat før skattekostnad		59 408	132 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 408	132 139
Årsresultat		59 408	132 139
Totalresultat		59 408	132 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 408	132 139
Sum overføringer og disponeringer		59 408	132 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		200 000	200 000
Sum varige driftsmidler		200 000	200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		115 023	661 459
Sum fordringer		115 023	661 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 139	3 106 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 139	3 106 663
Sum omløpsmidler		3 622 162	3 768 122
SUM EIENDELER		3 822 162	3 968 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 319 958	3 260 550
Sum opptjent egenkapital		3 319 958	3 260 550
Sum egenkapital		3 319 958	3 260 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		380 644	602 998
Annen kortsiktig gjeld		121 559	104 573
Sum kortsiktig gjeld		502 204	707 571
Sum gjeld		502 204	707 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 822 162	3 968 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487716

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 693
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 971 275 693
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 445 904	3 392 107
Sum inntekter		3 445 904	3 392 107
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 309 053	3 186 701
Sum kostnader		3 468 793	3 346 441
Driftsresultat		-22 890	45 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 297	86 986
Sum finansinntekter		82 297	86 986
Annen finanskostnad			513
Sum finanskostnader		0	513
Netto finans		82 297	86 473
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 408	132 139
Årsresultat		59 408	132 139
Totalresultat		59 408	132 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 408	132 139
Sum overføringer og disponeringer		59 408	132 139



Annen egenkapital	3 319 958	3 260 550
Sum opptjent egenkapital	3 319 958	3 260 550
Sum egenkapital	3 319 958	3 260 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	380 644	602 998
Annen kortsiktig gjeld	121 559	104 573
Sum kortsiktig gjeld	502 204	707 571
Sum gjeld	502 204	707 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 822 162	3 968 122



Organisasjonsnr: 971 275 693
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

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



Til seksjonseierne i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte, mandag 21 juni 2021 kl. 1800 i Bakgården i sameiet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkeveien 74 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
avholdes mandag 21. juni 2021 kl. 1800 i Bakgården i sameiet.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg fra side 15 flg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av valgkomité

Oslo, 20.04.2021
Styret i Kirkeveien 74 Sameie

Anders Evensen

Carsten Boe

Tone Schwenke Rief

Bjørn Tyrihjell

Johanne Ruud Zimmermann

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Anders Evensen	2020-2021	Trudvangveien 16
Styremedlem	Carsten Boe	2020-2021	Trudvangveien 12
Styremedlem	Tone Schwenke Rief	2020-2021	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Bjørn Tyrihjell	2019-2021	Trudvangveien 16
Styremedlem	Johanne Ruud Zimmermann	2020-2022	Harald Hårfagres Gate 5 E

Valgkomiteen

Henriette Fossum	2020-2021	Trudvangveien 12
Helga Johannesdottir	2020-2021	Trudvangveien 14
Eilert Ringdal	2020-2021	Trudvangveien 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Sameiet består av 96 seksjoner.

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

Trudvangveien 10 - 16
Harald Hårfagres Gate 5A-H

215 181

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.

KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE 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

Saker Styret har arbeidet med i perioden:

- 1. Brannsikring av hoveddørene til leilighetene og dørene til baktrappen fra de leilighetene som har dette**

Dette arbeidet er forankret i årsmøtevedtak fra 2016. Hele vedtaket kan leses på VIBBO under «Protokoll fra Årsmøter». Da mange av leilighetene ikke har dører som holder dagens kvalitetskrav til støy, ikke hindret trekk eller lukt, er vindskjeve, har sprukket glass eller andre skader, eller er uoriginale, var det mange som ønsket ny dør og ikke brannsikring av den gamle døren. Det er flere enn 40 baktrappedører som skal skiftes og flere enn 50 hoveddører. Arbeidet med å skifte dører vil starte i løpet av våren 2021. Det har vært en krevende jobb å få oversikt over alle variasjonene og ønskene, men nå er den gjort og utskiftning og rehabilitering av dører settes i gang i løpet av våren.
- 2. Rehabilitering av oppgangen og trappene i bakgangene**

Det er Millimeter'n AS som gjennomfører jobben. I skrivende stund er de i gang med arbeidet, T10 og T14 ferdigstilles i skrivende stund. Selve trappene og repos (platåene/avsatsene i trappene) er i forhold til for 15 år siden, denne gang skrapet, slipt, sparklet, grunnet og malt med to lag to-komponent maling fra kjeller til loft. Vegger m.m. er malt opp til 2. etg. Ytterligere arbeide og løsning på dette vil vurderes individuelt når alle 6 baktrapper er ferdige. Denne rehabiliteringen vil sørge for at våre gamle tretrapper vil vare i mange år.
- 3. Beskjæring av trær og busker**

Atlas trefelling jobbet i bakgården og forhagene 25. og 26. februar 2021. De beskar samtlige trær og busker. Det er viktig for trær og busker og beskjæres riktig og til riktig tid hvert år. Dette vil også gjøre det enda hyggeligere i våre grøntarealer. Styret påpeker at den høye prisen for arbeidet skyldes mengden arbeid, all beplanting ble beskåret kraftig, samt at dugnaden som vanligvis skjer på våren (2020) utgikk grunnet Covid-19 pandemi.
- 4. Forsikring og forsikringssaker - lekkasje på soilrør**

På grunn av lekkasje på et soilrør høyre side oppgang 5H har hele soilrøret (fra kjeller til loft) blitt skiftet. Å skifte et slikt gammelt rør er en dyr krevende prosess også for de beboere som blir berørt. Stigerøret, altså røret som leder vannet inn og opp, ble skiftet samtidig.
- 5. Oppfølging av vedtak om balkonger Harald Hårfagres gate/Trudvangveien**

Det ble vedtatt på årsmøtet 2020 at hjørneleilighetene på hjørnet Harald Hårfagres gate/Trudvangveien skal få søke om balkong på fasaden. Denne saken er i prosess og søknad ble sendt inn 26.03 2021 til Pan og Bygningsetaten. Saksnummer er 202105380. Det er Balkongteam AS som står for søknaden.
- 6. Rehabilitering av fasaden**

Det er innhentet en tilsynsrapport på gårdens fasade. Av denne framkommer det at det er flere skader som må utbedres snarest. Så langt er det hentet inn ett tilbud, prisen på rehabilitering er grovt regnet seks millioner kroner. Flere anbud på jobben med rehabilitering og vedlikehold skal innhentes.

7. Kommunikasjon med beboere

Kommunikasjon med beboerne har foregått via Vibbo.no. Det har tatt tid både for styrets medlemmer og for beboere å venne seg til Vibbo som kommunikasjonskanal. Styrets medlemmer ser at Vibbo har potensiale som ikke er fullt utnyttet.

8. Kommunikasjon med bydelen

Styret er i kontakt med Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten omtrent 1 gang pr uke angående trafikken i gaten som følge av flyttingen av taxiholdeplassen og tømning av søppel/glasskonteiner på returpunkt. Det er sendt utallige henvendelser til begge etater via epost og direkte via etatenes chattesider. Det er sendt inn bilder og videosnutter av situasjonen. Det skal avholdes et møte med Bymiljøetaten en gang mellom juni og november 2021 for evaluering av situasjonen i gaten etter at taxiholdeplassen er etablert. Det er avtalt med bymiljøetaten at styret skal ta initiativet til dette møtet

9. Telenor basestasjon på taket Harald Hårfagres gate 5H

Det ble for over tjue år siden inngått en med Telenor om å leie ut taket i HHgt. 5H for at Telenor kunne sette opp en basestasjon. Kontrakten viser seg å være så vanntett, til Telenors fordel, at den er umulig for oss å terminere. Eneste måten å få avsluttet denne er å rive taket (eller gården). I tillegg er leien Telenor betaler oss svært lav, på tross av årlig indeksregulering. Men Telenor ønsker nå å utvide installasjonen. Dette gir oss da muligheten til å forhandle for, enten å få leien opp på et akseptabelt nivå, eller å få avsluttet kontrakten ved å si nei til dette. Dette fordi det i kontrakten ikke er åpning for utvidelse av installasjonen. Forhandlinger pågår i skrivende stund.

10. Oppfølging av vedlikehold på ytterdører

Jømna bruk har utført cirka tjue utbedringer av ytterdører mot både Harald Hårfagres Gate, Trudvangveien og bakgården.

11. Flaggheising

Om noen ønsker å bli flagget for er det bare å spørre Styret.

12. Oppfølging av bilparkering i gården

Ulovlig/ikke avtalt parkering i bakgården har avtatt som følge av oppfølging fra beboere og styremedlemmer.

13. Dugnad

Dugnad ble avholdt 28.10.20 og i perioden 26.-28.04.2021 (det var ikke lov å samles mer enn ti stykker ute grunnet pandemi). Det ble heller ingen pizza og øl i etterkant av hverken høst- eller vårdugnad grunnet restriksjoner.

14. Sommerfest og julegrantenning

Sommerfesten ble avlyst på grunn av Pandemien. Beboerne ble invitert til julegrantenning første søndag i advent. Det var servering av gløgg og gang rundt treet. Mange glade og høytidsstemte beboere deltok.

15. Oppgaver styret ikke har ferdigstilt eller utført

Brannsikring av kjelleren og beplantning i forhagene.

**Generelle kommentarer.**

Sameiet er et attraktivt sted å bo. Vi registrerer at leilighetene i sameiet omsettes raskt når de kommer for salg. Når koronaepidemien traff Norge den 12 mars 2020 kunne vi se en økning av barnefamilier som benyttet bakhagen til samvær. Vi konstaterer at den store bakhagen har vært hyppig brukt til lek, trening og annet sosialt samvær gjennom hele året. Da vi har Vibbo som informasjonskanal har styret valgt å ikke sende ut «Gårdsposten» på papir.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 445 904,-. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger, utleie til Telenor for plass til radioskap og antenner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 468 793,-.

Dette er kr 5 079 947,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at arbeidet med utskifting av vinduer og dører ikke er kommet så langt som planlagt. Det er avvik under regnskapskonto renhold som skyldes prisøkning som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 59 408,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var k 3 119 958,-.

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 3 875 000 til større vedlikehold som omfatter dører og vinduer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 45 645,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 74 Sameie.

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.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kirkeveien 74 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeveien 74 Boligsameie.

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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: X4IE7-01MCE-N2H10-QTY50-H000U-UCY6



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 17:00:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: X4IE7-01MCE-N2HT0-QTY50-H000U-LICY6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 403 292	3 339 260	3 407 000	3 429 000
Andre inntekter	3	42 612	52 847	34 500	35 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 445 904	3 392 107	3 441 500	3 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 694	-9 504	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-160 783	-156 250	-160 800	-165 500
Konsulenthonorar	7	-4 265	-44 928	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-761 117	-668 427	-6 055 000	-6 030 000
Forsikringer		-546 663	-512 037	-487 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-852 741	-790 682	-852 750	-860 605
Energi/fyring		-33 578	-46 643	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-402 048	-422 160	-402 050	-307 125
Andre driftskostnader	10	-538 166	-536 070	-369 400	-498 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 468 793	-3 346 441	-8 548 740	-8 661 770
DRIFTSRESULTAT		-22 890	45 666	-5 107 240	-5 197 770
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 297	86 986	87 000	90 000
Finanskostnader		0	-513	-278 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		82 297	86 473	-191 000	90 000
ÅRSRESULTAT		59 408	132 139	-5 298 240	-5 107 770
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 408	132 139		





BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		200 000	200 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	2 317
Forskuddsbetalte kostnader		114 988	659 142
Driftskonto OBOS-banken		670 750	57 673
Sparekonto OBOS-banken		2 836 388	3 048 989
SUM OMLØPSMIDLER		3 622 162	3 768 122
SUM EIENDELER		3 822 162	3 968 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 319 958	3 260 550
SUM EGENKAPITAL		3 319 958	3 260 550
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 569	104 573
Leverandørgjeld		380 644	602 998
Annen kortsiktig gjeld	13	8 990	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		502 204	707 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 822 162	3 968 122
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 20.04.2021

Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie
Anders Evensen /s/ Carsten Boe /s/ Tone Schwenke Rief /s/
Bjørn Tyrihjell /s/ Johanne Ruud Zimmermann /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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 885 476
TV	422 776
Leie	110 328
Bod	11 340
Strøm fryseboks	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 430 520



**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-1 620
Felleskostnader	-21 204
TV	-4 404
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 403 292

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	11 600
Telenor, leie av plass til radioskap og antenner	19 212
Salg av nøkler	8 000
Vaskekort	3 800
SUM ANDRE INNTEKTER	42 612

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2019/2020, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 694.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 827
SUM KONSULENTHONORAR	-4 265

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-320 132
Drift/vedlikehold VVS	-307 165
Drift/vedlikehold elektro	-14 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 425
Kostnader dugnader	-4 034





SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-761 117**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-523 635
Feieavgift	-17 362
Renovasjonsavgift	-311 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-852 741

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 132
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 737
Lyspærer og sikringer	-2 680
Vaktmestertjenester	-164 505
Renhold ved firmaer	-238 274
Snørydding	-32 155
Trykksaker	-1 207
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-8 893
Porto	-5 422
Banktgebyr	-3 711
Velferdskostnader	-950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-538 166

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 399
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 589
SUM FINANSINNTEKTER	82 297

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.

Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.

Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.

200 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **200 000**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 990
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 990





5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1 fra seksjonseier Ingvild Tornås

Hei

Vi ønsker å foreslå følgende sak til sameiermøte i Kirkeveien 74:

- Forskjønning/opprydning i hageparti på forsiden av Trudvangveien.

En pen fasade er også en viktig del av en eiendoms verdi, både for beboerne, og ved salg. Inntrykket man får når man kommer til Trudvangveien i dag, er imidlertid ikke så pent og ryddig.

Buskene vokser i ulik størrelse, og det er mye søppel rundt under buskene. Buskene er pene fra mai-september, men dette er jo en relativt kort periode av året. I tillegg er søppelet generende, og det tette buskaset blir også lettere et yndet gjemmede for skadedyr, enn en mer ryddet plen ville være.

Det var sikkert lettere å vedlikeholde en slik type beplantning, den gangen det var personell til å vedlikeholde og rydde slik denne beplantningen krever. Vårt inntrykk er at i dag blir det kun klippet en gang i året av gartner, og bortsett fra det finnes det ikke videre vedlikehold, utover det man får gjort ved dugnad. Imidlertid har det så langt vi har erfart, aldri blitt ryddet ordentlig i hele "beddet" rundt buskene så lenge vi har bodd her (10 år). Rammene for dugnad virker å ikke holde til å fortsette å opprettholde en slik type beplantning.

Vi ønsker derfor å foreslå å fjerne buskene, og plante trær slik det er gjort i Harald Hårfagresgate, evt plante trær slik det er gjort i sameiet ovenfor Trudvangveien (andre siden av gaten), slik at det fremstår nogenlunde likt.

Vi foreslår også å ha like inngangsparti, dvs å ha en eller to like pletter foran hver inngang, med samme helårsplante.

Etter vårt syn, vil et slikt tiltak være en flott fasadeforskjønning, og få sameiet til å fremstå som mer ryddig og helhetlig.

--

Med vennlig hilsen

Ingvild Tornås

Kommentar fra Styret: Styret ber årsmøtet ta stilling til saken.

Styret kan ikke ta stilling til forslaget slik det foreligger

Forslag 2 fra seksjonseiere Lars Morell og Anette Lorange

Forslag til styret vedr ventilasjon

FORSLAG "Ventilasjon A":

Eiere som ønsker det kan installere lufteventil på angitt plassering inn mot gårdsrom godkjent av styret. Hjørneleiligheter som ikke har tilstrekkelig tilgang til vegg mot gårdsrom kan installere ventil på yttervegg. Det beskrives en standard i vedtektene som nye beboere enkelt kan forholde seg til ved kommende oppussinger.

JA NEI

FORSLAG "Ventilasjon B":

Sameiet bekoster 50% av utgifter knyttet til dette dersom man takker ja til en samkjørt montering tilsvarende hvordan utskifting av dører har blitt organisert.

JA NEI



**FORSLAG "Ventilasjon C":**

Dersom det er ønske om å installere ventilasjon i alle leiligheter pr oppgang (6stk), eller i det minste de leiligheter som ligger rett over hverandre i en oppgang (3 stk) kan det alternativt benyttes felles anlegg med aggregat plassert på loftet og felles sjakt for kanaler for tilluft og avtrekk til over tak. Ingen ventiler i yttervegg.

Dersom det er interesse for en slik løsning bør det innhentes pris på prosjektering og utførelse av begge alternativer før valg av system.

JA NEI

BEGRUNNELSE "Ventilasjon A":

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon fra alle boliger via felles oppdriftskanaler fra kjeller til over tak. Det er oppdriftsventiler plassert i badrom, gang og bod. Naturlig oppdriftsventilasjon er avhengig av til-luft for å fungere. Dette ble originalt fremskaffet via utettheter i vinduer, dører og evt. ventiler.

Moderne vinduer er vesentlig tettere enn de originale, og hindrer til-luft denne veien. Når de gamle dørene blir skiftet til moderne brann- og lydklassifiserte dører vil til-luft denne veien også forsvinne. For å oppnå et tilfredsstillende og forskriftsmessig inneklime er man derfor avhengig av å fremskaffe til-luft via ventiler i yttervegger.

Den optimale løsningen er basert på en ventil pr oppholdsrom, dvs to mot gaten og to mot bakgården. For de to nederste etasjer vil det være lite ønskelig m ventiler mot gaten pga forurenset luft, da benyttes overstrømningsventiler i vegger til rom mot gaten. Ventilene bør derfor plasseres mot gårdsrommet, der luften er vesentlig mindre forurenset av trafikkstøv enn i gaten. Det er videre et ønske om å gjenvinne varmen i ventilasjonen av oppholdssrommene for å spare energi, i samsvar med forskriftskrav.

Side 1/2

Ved å formulere dette i vedtektene unngår vi at kommende eiere "tar seg til rette" og borrer hull på ulike steder i veggen heller enn å følge en angitt standard.

BEGRUNNELSE "Ventilasjon B":

Det er i sameiets interesse å bevare byggets tilstand ved å forebygge fuktskader samt opprettholde et godt inneklime etter dagens forskrifter nå som både vinduer og dører er tettere enn opprinnelig. På grunn av flere mulige alternativer er det på dette tidspunkt ikke innhentet konkrete priser på jobben og det er derfor ønskelig å i første omgang stemme over om beboere er positive til denne oppgraderingen.

BEGRUNNELSE "Ventilasjon C":

Med denne løsningen kan det benyttes mekanisk ventilasjon av bad og kjøkken. Alle leiligheter vil få tilført frisk luft hentet fra takhøyde og ingen boring i yttervegg er nødvendig. Dette er den gjeldende standard for hvordan det installeres ventilasjon på i nybygg.

Med vennlig hilsen,
Lars Morell & Anette Lorange
Trudvangveien 16
476 16 001 / 473 88 382

Kommentar fra Styret: Styret ber årsmøtet ta stilling til forslagene A og B. Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at forslag C ikke støttes av Styret med begrunnelse av at Styret ikke ønsker et aggregat på loftet (ei heller en stor motor). Forslaget er ikke tilpasset en gammel gård. Styret vet ikke på nåværende tidspunkt hvor mye lydforurensing vifter og en



motor vil gi, ei heller hvor denne lydforurensingen vil høres? På loftet? I leilighetene? utenfor i bakhagen? Styret er også usikre på hvor kanalene skal gå etc. Dette er et kostnadskrevende prosjekt og Styret viser til at det er andre prosjekter med vedlikehold/rehabilitering som må prioriteres.

Forslag 3 fra seksjonseier Mona Helen Rønningsen

Gjerder rundt forhagene i Harald Hårfagres gate



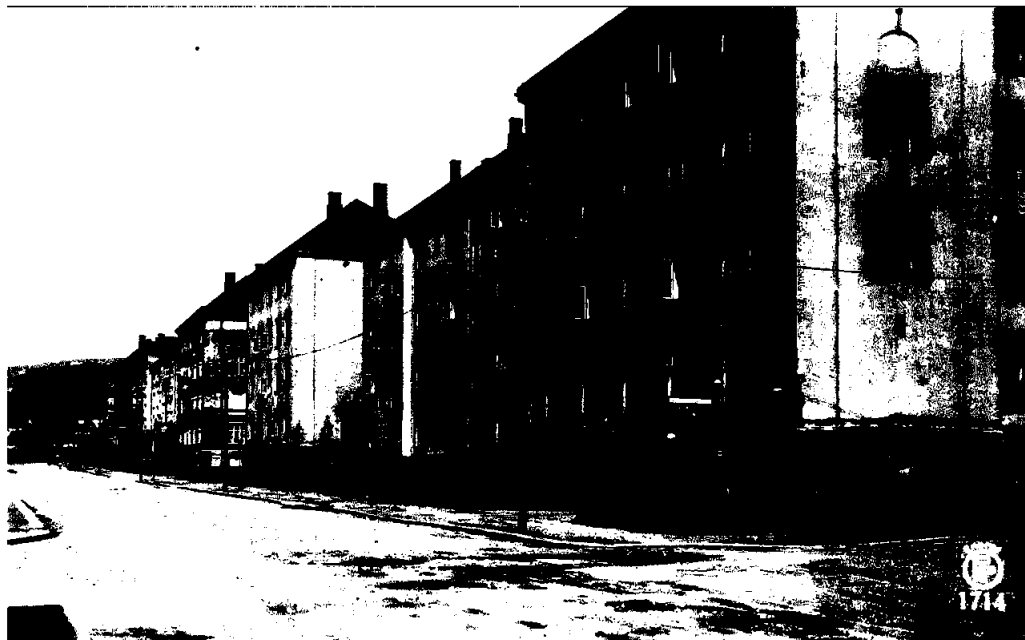
Foto: ukjent person

Oslo Museum

Bildeeksempel på gjerder i gatemiljøet fra ca. 1930-40 tallet



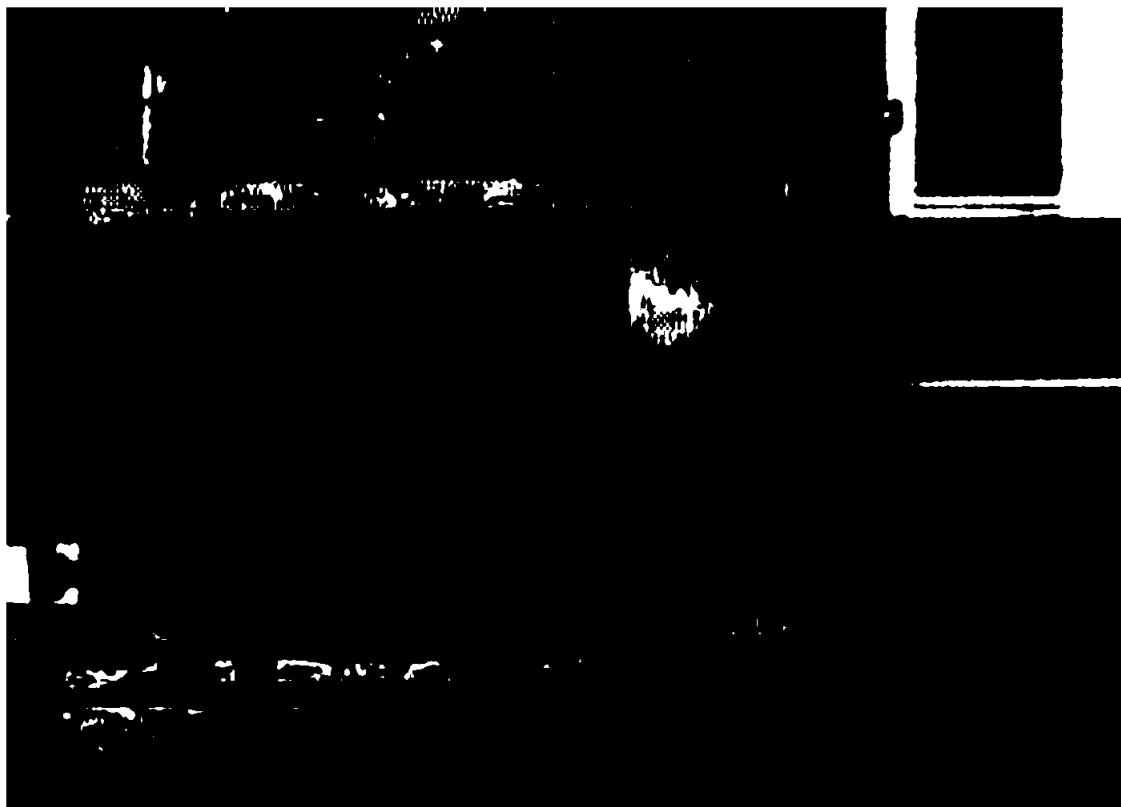
Bildeeksempel på gjerder i gatemiljøet fra ca. 1930-40 tallet



Bilde fra Trudvangveien i krysset Harald Hårfagres gate



Trikken rett utenfor Harald Hårfagres gate 5



Det har tidligere vært gjerde i gaten vår.



Flyfoto som viser gjerder tegnet inn i hvitt.

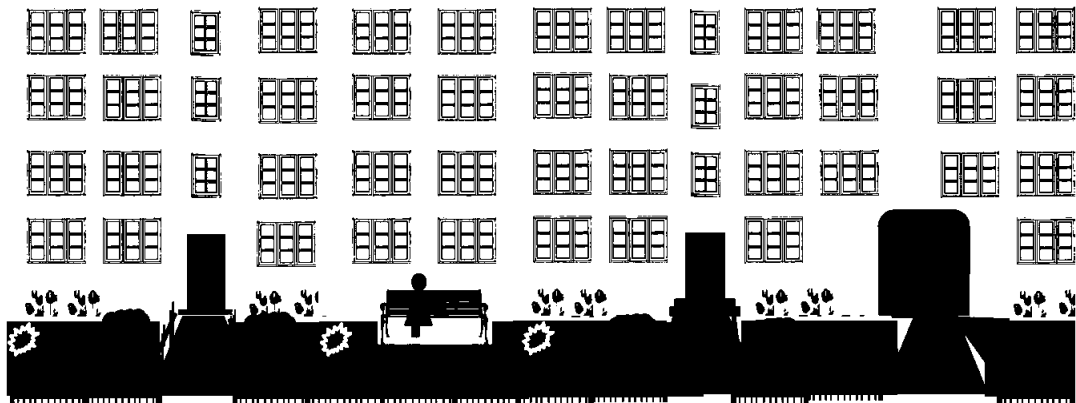
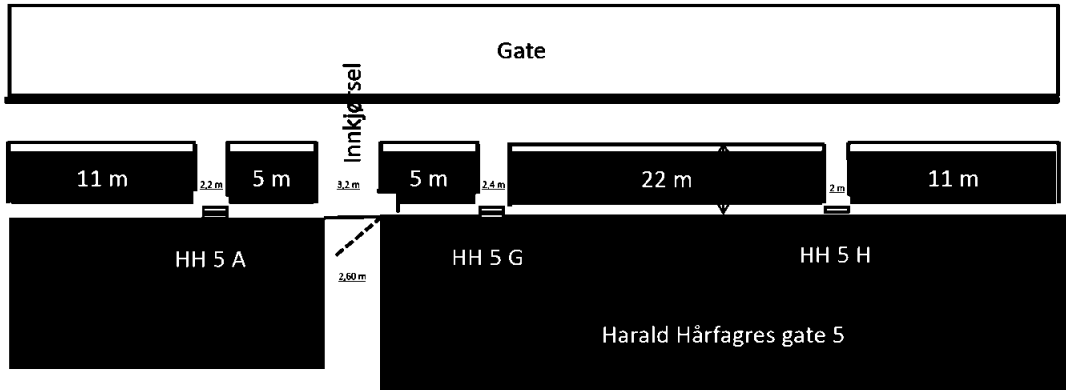
Forslag til årsmøtet 2021

Inngjerding av forhagene i Harald Hårfagres gate

Det foreslås smijerns gjerde rundt forhagene som vist på illustrasjonen under.

Gjerdet stopper en ½ meter fra trappen slik at man kan komme inn i hagen.

Gjerdehøyde 60 cm, men med kantstein ca. 70 cm. Se vedlagte pristilbud.





Postadresse: Postboks 104, 1411 Kolbotn
Besøksadresse: Sofiemyrveien 12, 1412 Sofiemyr
TELEFON: 22 28 33 36
MOBILTILF: 915 44 206
Bankforbudselse: DuB
Bankkonto: 7064 05 11646
Org.nr: 917414629MVA
E-post: post@nordstrand-gjerdefabrikk.no
Web: www.nordstrand-gjerdefabrikk.no

Sameiet Kirkeveien 74

Sofiemyr 9. april 2021

helgeromingsen@gmail.com

PRISTILBUD

Vi takker for din henvendelse vedrørende pristilbud, og har nå gledet av å tilby:

GJERDER I FORHAGER – MOT HARALD HÅRFAGRESGATE

GJERDETYPE: SMJERNSGJERDE
Gjerdelengde: 84 lm
Gjerdehøyde: 60 cm - total høyde fra bakken vil bli +/- 70 cm
Stolper: kvadratisk stålrør 40 x 40 mm, med plate + kule Ø50 mm, på toppen
Stolpeavstand: tilnærmet 1,5 m
Spiler: 16 x 16 mm, massiv profil rett avkappet med avstand maks 100 mm
Bærejern: 25 x 6 mm, flattjern på begge sider av spiler, en rad oppe og en rad nede
Overflatebehandling: varmgalvanisert + pulverlakkert sort
PRIS: kr. 2.950,- pr. mtr. - pris totalt kr. 247.800,- ferdig montert ekskl. mva

Det avsettes i alt 6 åpninger nær inngangsdører for tilgang til hager.

Prisen gjelder for produktet levert og montert i ferdig ryddet lanje fri for jordkabler.
Kostnader kan påløpe ifm. kabler i bakken og påvisning av disse.

25% mva kommer i tillegg.

Betalingsbetingelser: netto pr. 15 dgr.
Fakuraadresse: opplyses ved bestilling
Leveringstid: 3 – 4 mndr. fra bestilling, eller etter nærmere avtale.

Vi håper du finner vårt tilbud interessant, og ser frem til å høre fra deg igjen.

Med vennlig hilsen
NORDSTRAND GJERDEFABRIKK AS
Dag H. Granly

Det blir anbefalt at man legger kantstein og setter gjerdet på innsiden av kantsteinen. Se bilder. Kantsteinen og legging av denne vil komme i tillegg til pristilbudet vedlagt. Prisen blir ca. 85.000 kroner for nedsetting av kantstein, inkl. stein. Total tid på arbeidet er ca. 14 dager.





Illustrasjonsbilde fra Nordstrand Gjerdefabrikk AS.

Kommentar fra Styret: Styret ber årsmøtet ta stilling til saken.

Forslag 4 fra seksjonseier Cecilie Bjelke**Forslag:**

1. Sameiet holder kostnadene på utskifting av vinduer som vurderes som dårlige/råtne og på eierseksjonene. Total kostnad fordeles via fellesutgiftene på den enkelte seksjon m.a.o. kostnadene kreves inn over tid via innkreving av fellesutgiftene fordelt likt på alle seksjoner.
2. Sameiet holder 50% av kostnadene og eier av seksjonen holder 50% av kostnadene for egen seksjon. M.a.o. hver seksjonseier betaler selv 50% av kostnadene for eiet seksjon. Sameiets 50% fordeles over fellesutgiftene dog ikke etter leilighetsbrøk men etter hva kostnadene er for vinduene for den enkeltes seksjon.

Begrunnelse:

Mange av eierseksjonene har vinduer med karmen montert midt på 80 – tallet. Vinduene er uten ventiler. Vinduenes levetid var beregnet til mellom 30 - 35 år og denne tiden er nå passert. Mange av vinduene har råtne karmen noe som igjen gir kondens i leilighetene. Mye kondens kan føre til mugg og soppdannelse i leilighetene. For fasadens murpuss utgjør råtne vinduskarmen også en risiko. Når mange eierseksjoner nå får nye inngangsdører etter dagens standard vil luftkvaliteten i seksjonen bli dårligere da det ikke er ventiler i vinduene eller i ytterveggene. Det har tidligere vært praktisert i sameiet at hver eierseksjon har tatt kostnadene utskifting av vinduene. Eierseksjonsloven er endret de siste årene og pålegger nå kostnadene for utskifting av vinduene i eierseksjonene sameiet og IKKE den enkelte seksjonseier.

Teksten nedenfor er hentet fra Lovdata den 08.04.21.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

Merk uthevet tekst, i kursiv.

§ 32.***Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten***

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

Kommentar fra Styret: Styret presiserer at her kan man stemme nei (eller ja) på begge forslag, de må ikke sees i sammenheng.

Det er altså mulig å stemme nei både på 1. og 2.

Vi ber årsmøtet ta stilling til saken.

Forslag 5 fra seksjonseier Bjørn Johann Rief

Lufteventiler

1. Det skal igangsettes arbeid for å montere lufteventiler i alle rom med yttervegg i leilighetene.

Begrunnelse:

Det er mange som nå vil få montert nye inngangsdører til leilighetene og disse dørene vil være veldig mye tettere enn de gamle dørene. I tillegg er det mange som har vinduer uten lufteventil fra 80-tallet i leiligheten. Moderne vinduer og dører er vesentlig tettere enn de originale, og hindrer til-luft denne veien. Når de gamle dørene blir skiftet til moderne brann- og lydklassifiserte dører vil til-luft denne veien også forsvinne. For å oppnå et tilfredsstillende og forskriftsmessig inneklima er man derfor avhengig av å fremskaffe til-luft via ventiler i yttervegger.

Utskifting av vinduer

2. Det foretas en inspeksjon av vinduer på fasaden mot indre gård og mot gatene som er montert før 2010. Der hvor man finner det hensiktsmessig setter man i gang tiltak for bytte av vinduer med karm. Styret vil benytte godkjent takstmann eller annen fagkyndig person for å bekrefte at det er nødvendig å skifte hele vinduet. Seksjonseier pålegges 50% av kostnadene ved utskifting av vinduer i eierseksjonen når denne utskiftingen skjer i samråd med styret. Ønsker seksjonseier å skifte vinduer etter egen vurdering og uavhengig av styrets vurdering må eierseksjonen holde 100% av kostnadene ved gjennomføring av utskiftingen av vinduene.

Begrunnelse:

Eierseksjonslovens §32 har gjennomgått en endring. Utgangspunktet nå er at sameiet har ansvaret for utskifting av vinduer med ramme. Det er mange som har vinduer fra 80-tallet uten lufteventiler. Mange av rammene er nå råtne etter å ha stått i barskt klima i mer enn 35 år.

Kommentar fra Styret: Styret tolker forslag 1 som at det startes en kartlegging for å se på muligheten og behov for en lufteventilordning. Styret ber årsmøtet ta stilling til saken.

Styret understreker at dersom vinduer skal tas på sameiets arbeid og kostnad (ref. forslag 2), får man de vinduene sameiet har bestemt og til den tiden sameiet bestemmer at vinduene må skiftes.

Forslag 6

fra Styret til årsmøtet - endring av vedtekter og husordensregler

1. Forslag: Husordensreglene**8. SKADER OG ANSVAR**

i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle vaktmesteren. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal vaktmester og styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal vaktmester straks kontaktes og styret underrettes.

ORDLYDEN ØNSKES ENDRET TIL:

i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle redningsetat og/eller fagpersonell. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal forsikringsselskap straks kontaktes og styret underrettes.

Begrunnelse: Vi har ikke vaktmestertjeneste i gården som har ansvar for denne tjenesten.

2. Forslag: Vedtektene**§4 – 3. avsnitt:**

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sin adresser i Kirkeveien 74. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

ORDLYDEN ØNSKES ENDRET TIL:

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 virkedagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sine adresser i Kirkeveien 74. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 virkedager før møtet.



Forslag 7

Forslag til vedtektsendring
Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 6 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Kommentar: Styret ønsker å ta i bruk den teksten som foreslås, men sett inn 60 døgn om det er mulig. Styret anbefaler en begrensning på dette på årsmøtet som er 60 dager for å forhindre korttidsutleie.

FORSLAG TILVEDTAK til beslutning av årsmøte:

Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret ber årsmøtet stemme JA eller NEI til dette. - Om årsmøtet stemmer NEI vil lovens bokstav gjelde med 90 dager





5328 Kirkeveien 74 Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Johanne Zimmermann - 1 år
Adresse Harald Hårfagres Gate 5 E 0363 Oslo

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Tyrhjell - 2 år
Adresse: Trudvangveien 16 0363 Oslo

Navn: Tone Schwenke Rief - 1 år
Adresse Harald Hårfagres Gate 5 H 0363 Oslo

Navn: Sofie Schumann - 2 år
Adresse: Harald Hårfagres Gate 5 D

Navn: Helge Rønningsen - 1 år
Adresse: Harald Hårfagres Gate 5 G.

C. Som valgkomité foreslås:

Navn: Helga Johannesdottir - 1 år
Adresse: Trudvangveien 14 0363 Oslo

Navn: Henriette Fossum - 1 år
Adresse: Trudvangveien 12 0363 Oslo

Navn: Eilert Ringdal 1 år
Adresse: Trudvangveien 14 0363 Oslo

I valgkomiteen for Kirkeveien 74 Sameie, Eilert Ringdal

Dato 19.04.2021

Annen informasjon om sameiet**Renhold**

Sameiet har avtale med Eir renhold om renhold av sameiets fellesarealer. Styret har hatt kontakt med Eir på grunn av tilbakemeldinger om vasking på søn- og helligdager. Det har ikke kommet klager på kvaliteten av renhold.

Firmaet Lekomatter skifter matter i oppgangene.

Firmaet Gårdreform måker snø og strør gjennom vinterhalvåret. Sameiets vaktmester har tatt jobben med å fjerne grus

Vaktmester

Svein Svensson fra Fix24 er sameiets vaktmester,

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenummer 82537238. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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. Ved skader som dekkes av sameiet bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange..

HMS

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

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

Kabel-TV og Bredbånd

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

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

Hovedkraner

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

Større vedlikehold og rehabilitering**2018/19**

Inngangsdørene ble oljet. Vinduene i oppgangene ble rehabilitert.

2016/17

Høsten 2016 ble samtlige postkasser byttet ut. Vi har nå større, sikrere og ikke minst penere postkasser.

Tidlig sommeren 2016 ble styret oppmerksomme på at grunnen ved den lille uteplassen ved Trudvangveien 12 hadde begynt å synke. Det ble avdekket at dette skyldtes brudd i en avløpsledning, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Avløpsledningen fra kum i gården, via stakekum i kjellere og frem til kommunal ledning i Trudvangveien ble da rehabilitert. Kommunen mottok erklæring om utført arbeide av entreprenør Olimb.

Den gamle flaggstangen ble byttet ut, og i den forbindelse ble også høyden økt fra 8 til 12 m. Nytt flagg og vimpel.

Gjerde mot Kirkeveien 70 ble våren 2016 satt opp igjen på rett grenselinje.

2015/2016

Sameiet fikk i løpet av sommeren 2015 rehabilitert 43 pipeløp. Styret har vært svært fornøyd med både utførelsen av, og resultatet av arbeidet. Firmaet som utførte dette arbeidet var Pewi. Pewi kontrollerte da også taket, reparerte flere beslag og fikk tettet to lekkasjer.

Høsten 2015 fikk sameiet pålegg fra kommunen om å utbedre avløpsledningen mot Ole Vigsgate innen 1. mars. I den forbindelse fikk vi da foretatt en full kontroll av alle



avløpsledningene i hele gården. Dette gjelder rørene under bakken. I henhold til pålegget, rehabiliterte vi avløpsledningen mot Ole Vigs gate i februar 2016.

Vi gjennomførte en kontroll av alle sikringsskap i kjelleren. Det ble avdekket en del feil og mangler som deretter ble utbedret.

2014/2015:

Hullet ved kumlokket i bakgården ble fylt og asfaltert, det ble lagt ny betong på sprekker ved inngangsporten og lagt stenheller foran nytt callinganlegg ved smijernsporten.

Styret kjøpte inn to store nye utegriller til bakgården.

Malt inngangsdør til søppelskur.

Opprettet fellesrom for beboere i kjelleren ved Trudvangveien 14

2013/2014:

Slått sammen overflødige strømmålere i kjeller. Skiftet ytterdører til samtlige oppganger og baktrapper (Entreprenør: Palmgren AS). Ny smijernsport med callinganlegg fra ArtSteel.

Nye lysarmaturer i oppgangene (levert av TotalTek). Nye utelamper ved inngangsdører

(Levert av Ribe Elektro). Nytt vaktmesterskjul ved søppelskur. Nye søppelkasser til

papiravfall. Ny gressklipper.

2012/2013:

Nye lysarmaturer i oppgangene. Byttet til bevegelsesstyrte LED-lys. Flekkmalt der gamle lysarmaturer var plassert.

Flyttet hovedkraner i kjeller til fellesområder.

Renset takrenner, og skiftet noe takstein.

Kjøpt inn nye utemøbler

Installert håndløpere på brannbalkonger for å tilfredsstille forskrifter.

2011/2012:

Nye balkonger. Balkongteam var leverandør av balkongene.

Skiftet vann- og avløpsrør i Trudvangveien 12 i forbindelse med vannlekkasje.

Montert/fikset varmekabler i takrenner for å unngå takras – utsiden ble tatt i 2010 og innsiden av gården i 2011.

Reparert utekraner.

2010

Takrenner og nedløp. Rensing av alle takrenner. Fjernet gammelt løv og mose. Spyling av alle taknedløp. (Ett nedløp er tett og må graves opp. Skiftet ut ødelagte deler av flere taknedløp.

Montert / reparert takrennevarme på hjørnet Kirkeveien / Trudvangveien. Renset og tømt alle sandfangerne i gården.

2009

Rør og søppelhus. Skiftet vann og avløp i HH 5C fra kjeller til 4. etasje venstre side. Skiftet vann og avløp i HH 5D fra kjeller til 4. etasje høyre side. Søppelhuset har fått ny murpuss og er malt.

2008

Skiftet hovedkran i TV 12 (en av tre kraner i sameiet). Skiftet vann og avløp i TV 14 fra





kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i TV 16 fra kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i HH 5G fra kjeller til 1. etasje høyre side.

Innkjøp av ny vaskemaskin m/sentrifuge til HH 5G. Automatiske dørlukkere installert på alle kjellerdørene.

Brannbalkong HH5f: Nytt gulv/gulvbelegg 3. og 4. etasje, samt oppmuring, maling av vegg og blikkenslagerarbeid på nedløpsrør.

2007

Skiftet vannledning (idealrør/bad) i HH 5H fra kjeller til 4. etasje høyre side.

2006

Maling av trappeoppganger, baktrapper samt portrom.

2005 - 2006

Gulv, trapper, repo og kjellerdører. Sliping av gulv, trapper og repo. Nye kjellerdører installert.

2005 Rehabilitering av søppelskur.

2004 Ny porttelefon.

2003 Oppgradering av felles el. anlegg. Oppgradering av el. anlegg utført av Bravida. Kostnad ca. kr 200 000. Installasjon av bredbånd.

1998 Større arbeider på porttelefon. Noen oppganger har fått ny porttelefon.

1998 - 2000 Rehabilitering av uteareal.

1996 - 1997 Rehabilitering av fasade. Rehabilitering av fasadene med mur og maling.

1986 - 1987 Nye vinduer i de fleste seksjonene. Kostnaden er fakturert sameierne.

1985 Nytt tak.





April 2012

HUS ORDENSREGLER

FOR KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11. april 2012

Ordensreglene har som formål å sikre alle beboere god orden, ro og hygge i sine hjem samt i det nære boligmiljø. Hver enkelt husstand/seksjon er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. RENHOLD

- i. Vaskerom kan benyttes i tiden kl 0800-2100 på hverdager, kl 0800-1830 på lørdager og kl 1230-1830 på søndager. Brukstiden er maksimum 3 timer per gang per husstand. Dersom en beboer har reservert tid, men ikke påbegynt vaskingen innen 15 minutter, kan en annen overta timen.
- ii. Anvendes ikke tørketrommelen til å tørke tøyet, kan tørkestativ i gården eller på loftet brukes. Tøy som henger på loftet må vris/sentrifugeres slik at det ikke drypper.
- iii. Trapperengjøring besørges av sameiet. Rengjøring av ytterdørene i leilighetene og vindusvask i oppgangene besørges av seksjonseierne.
- iv. Banking av gulvtepper og matter gjøres ved stativet ved søppelhuset i gården.

2. AVFALL OG PRIVATE GJENSTANDER

- i. Husholdningsavfall plasseres i beholdere i søppelhuset, i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer om kildesortering. Førlig avfall, elektronikk og hvitevarer, møbler og annet avfall som ikke er egnet for beholderne i søppelhuset eller papirbeholderne, regnes ikke som husholdningsavfall og skal kastes av beboerne på egnet sted. Papiravfall plasseres i papirbeholderne ved utgangen mot Kirkeveien. Flasker og metallemballasje leveres ved egnet returpunkt/panteautomat.
- ii. Gjenstander tilhørende beboere så som kasser/emballasje, møbler og annet inventar, sportsartikler eller lignende skal ikke henges eller plasseres i gårdsrom, i portrom, i trappeoppgang, i trapperepos, på brannbalkong eller i fellesarealer i kjeller eller loft. Containerer til privat avfall bestilles for egen regning og med styrets samtykke.

3. STØY OG LUKT

- i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft.
- ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt.
- iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene.
- iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager.
- v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret.
- vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftekanalen.
- vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

Side 1



April 2012

4. FELLESAREALER

- i. All bruk av levende lys og fyrstikker er strengt forbudt i kott, på loft og i kjeller.
- ii. Inngangsdører, loftsdoorer og kjellerdører må holdes lukket og låst. Loftsluker skal om vinteren holdes lukket og kan kun åpnes av vaktmesteren.
- iii. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.
- iv. Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.
- v. Alle beboere plikter å holde utearealet pent og ryddig. Hver beboer oppfordres til å delta i dugnader arrangert av sameiet.
- vi. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på gårdsplassen, balkonger eller brannbalkonger.
- vii. Ved husdyrhold skal det vises hensyn til naboene. Gårdsrommet skal ikke benyttes til lufting av husdyr.
- viii. Tilkobling av frysebokser eller andre elektriske artikler i bod eller på loft skal godkjennes av styret. Strømforbruket dekkes i henhold til avtale med sameiet v/ styret.

5. BALKONGER

- i. Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt.
- ii. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Alt grillutstyr skal monteres, brukes, sikres og oppbevares på en forsvarlig måte og i henhold til gjeldende brannforskrifter. Det skal vises hensyn til naboer med røyk og lukt fra grilling.
- iii. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten.
- iv. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten.
- v. For øvrig kommer reglene om støy i punkt 3 til anvendelse ved balkongbruk.

6. VEDLIKEHOLD, OPPUSSING

- i. Vedlikehold og annet arbeid i seksjonene omfatter løpende vedlikehold og kontroll av boligens ildsteder, panelovner, komfyrer, vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, tørketromler, tørkeskap, dører, vinduer, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør samt boligens apparattavle/sikringsboks.
- ii. Videre omfatter vedlikeholdet kontroll av varmtvannsbereder, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasser, samt oppstaking av egen kloakkledning til vannlås mellom boligen og fellesanlegget.
- iii. Endelig omfatter vedlikeholdet renhold av egen bolig, samt forsvarlig bruk av utstyr som er tilknyttet det elektriske anlegget så vel som vann og avløpssystemet.
- iv. Alt vedlikehold og oppussing i egen bolig skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter og ved bruk av kvalifisert arbeidskraft. Ved arbeider på bad konkret skal Våtromsnormen følges, og kopi fra entreprenør om hvilke arbeider som er gjennomført skal leveres til Styret.
- v. Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.
- vi. Ved vedlikeholds/oppussingsarbeider er seksjonseier ansvarlig for at trappeavsatene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens

Side 2



April 2012

- slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.
- vii. Ved oppussinger / arbeider som medfører endring av bygningskonstruksjonen, inngrep i rørapplegg og lignende, samt arbeider som må godkjennes i henhold til byggeforskriftene, skal styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene og kopi av sakspapirene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men plikter bl.a. av hensyn til felles gårdeierforsikringer å ha full oversikt over bygningsmassen ut- og innvendig.
 - viii. Utvendig montering av flaggstenger, markiser, levegger, skilt, fuglebrett og lignende kan ikke gjøres uten samtykke fra styret. Dersom tiltaket krever offentlig godkjenning plikter den enkelte seksjonseier å sørge for dette i samråd med styret.

7. UTLEIE, KONTROLL MED NØKLER

- i. Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnummer.
- ii. Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager angående brudd på ordensreglene fra sameiets styre.
- iii. Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert husordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.
- iv. Fremleie er ikke tillatt.
- v. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret / vaktmester dersom nøkler til sameiets inngangsdører eller vaskeri er tapt eller stjålet.

8. SKADER OG ANSVAR

- i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle vaktmesteren. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal vaktmester og styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal vaktmester straks kontaktes og styret underrettes.
- ii. Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler, vedtekter eller annen mangel på aktsomhet.
- iii. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, leieboere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

9. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

- i. Husordensreglene gjelder som et tillegg til og ikke i stedet for sameiets vedtekter.
- ii. I tilfelle motstrid mellom vedtekter og husordensregler, går vedtektene foran.

Side 3



VEDTEKTER
FOR
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 27/2-85, med siste endring på ordinært sameiemøte 19/4-88, 7/4-99, 20/4-06 og 8/4-10. Endret på sameiermøte 22. april 2015. Endret på årsmøte 14 september 2020

§ 1.

Sameiet er et boligsameie mellom Dem som til en hver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive seksjoner. Eierseksjonsloven av 1997, med evt. senere endringer legges til grunn for sameiet.

Sameiet omfatter eiendommen i Kirkeveien 74, gnr.215 / bnr.181 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelse av driften av eiendommen for øvrig.

§ 2.

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

§ 3.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, med de unntak som følger av 2. ledd i denne paragraf.

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

Styret gis likeledes fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld. Pant skal i første omgang gis innenfor rammen av det avsatte beløp under punkt 2. Ytterligere pantesikkerhet for felles gjeld krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må være en fysisk person, og må godkjennes av styret før han/hun tiltrer bruken. Slik godkjenning kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med

[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/dokjan_obos_no/documents/aarsmøter 2019/5328 kirkeveien 74/gml vedtekter i word/5328 kirkeveien 74 se.doc](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/dokjan_obos_no/documents/aarsmøter%202019/5328%20kirkeveien%2074/gml%20vedtekter%20i%20word/5328%20kirkeveien%2074%20se.doc)

Side 1 av 4



5328 Kirkeveien 74

sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Ved utleie plikter sameier å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Underrettelsen skal være sendt til styret i god tid før leietaker flytter inn.

§ 4.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere skal innkalles til sameiermøtet og har 1-en- stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sin adresser i Kirkeveien 74.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- a) Styrets årsrapport.
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet, og budsjett.
- c) Foreta valg etter Eierseksjonslovens § 24 og 29,2.ledd.
- d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10 av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som årsmøtet, og skal behandle kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Sameiets anliggender ivaretas av et styre på fem styremedlemmer, hvorav en er styreleder. Varamedlemmer blir vanlige styremedlemmer. Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er to år. Styrets leder velges særskilt.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Til å forestå sameiets daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/dokjan_obos_no/documents/aarsmøter 2019/5328 kirkeveien 74/gml vedtekter i word/5328 kirkeveien 74 se.doc](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/dokjan_obos_no/documents/aarsmøter%202019/5328%20kirkeveien%2074/gml%20vedtekter%20i%20word/5328%20kirkeveien%2074%20se.doc)

Side 2 av 4



§ 6.

Forretningsfører fører sameiets regnskaper under kontroll av styret og en registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7.

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse skal nyttiggjøres til sameiernes fordel.

§ 8.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis det påløper utgifter på eiendommen som styret eller en sameier krever skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøken, kan det tas opp til behandling på sameiermøtet i forbindelse med behandling av budsjettet. En slik endring av utgiftsfordeling vedtas således ved simpelt flertall.

Forøvrig gjelder sameiermøtets vedtak i medhold av lov om Eierseksjoner § 13,2.ledd.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis innen den 1.ste i hver måned skal innbetale det månedlige beløp som skal dekke fellesutgiftene.

De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§ 9.

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av sameierens egen seksjon påhviler hver enkelt sameier i medhold av vedlikeholdsreglementet for samme. Sameiermøtet fastsetter vedlikeholdsreglene som sameieren forplikter seg til å overholde. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for sameierens regning og risiko.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn. Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

Bygningsmessige endringer som skal godkjennes av offentlige myndigheter skal meldes styret skriftlig innen arbeidet påbegynnes. Alt arbeide skal utføres av autoriserte fagfolk/entreprenører og kopi av godkjent ferdigstillelse sendes styret.



5328 Kirkeveien 74

§ 10.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Det vil alltid ansees som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler forfalte fellesutgifter innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt.

Kirkeveien 74 Boligsameie.