



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 887 325 022  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 102 294	1 874 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 102 294</b>	<b>1 874 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		2 217 658	1 485 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 331 758</b>	<b>1 588 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-229 464</b>	<b>286 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 288	2 034
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 288</b>	<b>2 034</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 288</b>	<b>2 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 176	288 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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>			
Kundefordringer			133 406
Andre fordringer		133 953	106 751
Sum fordringer		133 953	240 156
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 334	1 454 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 334	1 454 803
Sum omløpsmidler		1 472 287	1 694 960
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 472 287</b>	<b>1 694 960</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 346 283	1 567 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 346 283</b>	<b>1 567 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 346 283</b>	<b>1 567 459</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		98 342	89 753
Annen kortsiktig gjeld		27 661	37 748
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 003</b>	<b>127 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 003</b>	<b>127 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 472 287</b>	<b>1 694 960</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 349809

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 887 325 022  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 887 325 022  
VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 102 294	1 874 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 102 294</b>	<b>1 874 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		2 217 658	1 485 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 331 758</b>	<b>1 588 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-229 464</b>	<b>286 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 288	2 034
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 288</b>	<b>2 034</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 288</b>	<b>2 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 176	288 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>



Organisasjonsnr: 887 325 022  
VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			133 406
Andre fordringer		133 953	106 751
Sum fordringer		133 953	240 156

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 334	1 454 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 334	1 454 803

Sum omløpsmidler		1 472 287	1 694 960
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 472 287	1 694 960
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 346 283	1 567 459
Sum opptjent egenkapital		1 346 283	1 567 459



Sum egenkapital	1 346 283	1 567 459
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	98 342	89 753
Annen kortsiktig gjeld	27 661	37 748
Sum kortsiktig gjeld	126 003	127 501
Sum gjeld	126 003	127 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 472 287	1 694 960



Organisasjonsnr: 887 325 022  
VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Voldsløkka Park Sameie

28. februar 2023

Selskapsnummer: 5547





## Velkommen til årsmøte i Voldsløkka Park Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

28. februar 2023 kl. 19:15, Sagene IFs klubbhus, Stavangergata 32 (ved Voldsløkka is- og landhockeybane).

### 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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av husordensregler
5. Endring av vedtektene punkt 11
6. Ordensregler for bruk av hagen
7. Fjerning av hekker - Forslag fra beboer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Voldsløkka Park Sameie**



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 229 464 og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 3

## 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 4

## **Endring av husordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ved en gjennomgang av dagens husordensregler ble det bestemt at det var på tide å oppdatere husordensreglene.

Vedlagt følger oppdaterte husordensregler som foreslås vedtatt på årsmøte. Det i rødt er nytt fra 2023, det i gult er fra allerede besluttede endringer fra 2018, disse 2018-punktene er ikke til avstemming, kun presiseringer

## **Forslag til vedtak**

Vedtatt

## **Vedlegg**

2. Forslag husordensregler.pdf

Sak 5

## **Endring av vedtektene punkt 11**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter:

11 Kameraovervåking av fellesarealer(1) Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking. (2) Det er installert kamera i avfallsrommet for å sikre at de til enhver tid gjeldende regler for avfallshåndtering blir overholdt. Beboere som ikke overholder reglene for håndtering av avfall bli avkrevd for et gebyr, tilsvarende kostnadene til opprydning. Forretningsfører vil stå for innkrevingen. Det vil være eieren av leiligheten som vil bli avkrevd for gebyret.



Styret foreslår at punkt 11 (2) fjernes da sameiet ikke har kameraovervåk i søppelrommet.

Styret foreslår at vedtektene punkt 11 endres til:

11 Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at vedtektene punkt 11 Kameraovervåking av fellesarealer endres til:

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Sak 6

## **Ordensregler for bruk av hagen**

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

Alminnelig (50%)

Sameiene Lisa Kristoffersens Plass og Voldsløkka Park har, i samråd med OBOS, utarbeidet forslag til ordensregler for bruk av hagen. Hagen utgjør området innenfor gjerdet mot Voldsløkka og mot svalgangene. Forslaget legges fram for årsmøtene i begge sameier, og vil bli en del av husordensreglene.

#### **Forslag til vedtak**

Ordensreglene vedtas

#### **Vedlegg**

3. Ordensregler for bruk av hagen.pdf



Sak 7

## Fjerning av hekker - Forslag fra beboer

### Forslag fremmet av:

Harald Rapp Nilsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En vesentlig del av sameiets fellesarealer oppfattes ikke som felles og brukes ikke som felles areal. Se områder fargelagt med rødt, gult og blått på figur 1 nedenfor. Årsaken er hekkene som er plantet i sonen markert med rødt.

### Bakgrunn for forslaget

- Forslagsstiller har forstått at hekkene er plantet i den røde sonen for å skjerme beboerne i første etasje fra støy og felles aktiviteter på fellesområdet. Forslagsstiller forstår argumentet men mener at hekk evt annen buffer må lages langsmed grensen til beboernes private plattinger, markert med blå farge i figur 1. Buffersonen er nå urimelig stor.
- Forslagsstiller har ikke funnet at plassering av hekker er vedtatt i årsmøter tidligere.
- Gjerder, planting langsmed private plattinger var egen sak i årsmøtet for sameiet Voldsløkka park den 6.mars.2018, se sak 5 i vedlagte referat. Iht behandlingen den gang er det åpning for at beboerne i første etasje kan etablere gjerder, hekker el.lign inntil privat plattning, men det må sendes søknad til styret. Benkeforslagene fra årsmøtet i 2018 ser for øvrig ikke ut til å være tatt inn i Husordensreglene §6.
- Ifølge Årsrapportene er fellesarealene i bakgården felles med Sameiet Lisa Kristoffersen plass (SLK). SLK har derfor også rett til arealene merket med blå, grønn og rød farge i figur 1. Denne saken er presentert SLKs styreleder Kjell Åge Karlsen, som vil ta opp saken med SLK-styret og evt fremmet lignende sak i SLK eget årsmøte.
- Leilighetene i første etasje framstår nå som leiligheter med en vesentlig større privat hage enn eiendomsforholdene tilsier. Alle andre leiligheter i begge sameiene framstår som leiligheter med mindre felles areal enn de har tilgang til. Dette kan også ha en økonomisk konsekvens ved kjøp/salg.
- Sameiene eier ikke den ytre delen av fellesarealene, se eiendomsgrense med rød strek i figur 2 nedenfor. Arealet er regulert som friområde og eid av Oslo kommune, som resten av Voldsløkka. Det er uklart om sameiene har rett til å gjerde inn den ytre delen. Det at sameiene ikke eier den ytre delen betyr at dagens plassering av hekkene øker uforholdsmessigheten mellom beboere i første etasje og alle andre i sameiene.



## Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget om å fjerne hekkene i hagen.

Alle gangstier og gresskleddt areal i hagen er felles og kan benyttes av alle, dette er presisert i husordensreglene. Det er ingen som har tatt seg til rette på disse områdene, annet enn å forskjønne hagen med ytterligere beplantning, noe også husordensreglene gir rom for.

Uttrykket i hagen er planlagt av arkitekt og utbygger i byggesaken, og fremgår av utomhusplanen (se vedlagt, fra byggesak, saksnummer: 200203629). Denne er behandlet og godkjent av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Hagen ble etablert når bygget var ferdig i 2004. Styret har ikke endret på dette, bortsett fra:

- et klatrestativ for planter (langs med lekeplassen) som ble fjernet på dugnad pga råte og at det var fare for barna

- etablering av ny lekeplass i 2013. Dette basert på funn påvist i lekeplasskontroll i 2013 der enkelte lekeapparat ble definert med risiko for skade med varige men. Styret var ikke villig til å ta denne risikoen, og ekstraordinært sameiermøte (21.05.2013) vedtok forslaget

- re-etablering av rekken med hekk foran Bergensgata 40a til 40d i 2017 (opprinnelig hekk døde). Det ble utført ihht utomhusplanen. Thuja ble plantet, kostnaden var 48.125,- NOK.

Styret ser poengene som forslagsstiller har fremlagt. Vi er dog usikre på om området det vises til er en vesentlig del av hagen. Forslaget involverer også Lisa Kristoffersens plass (LKP), iom at de eier deler av hagen, og deler av hekken som er på enden mot deres bygg, se eierforhold, bilde fra Kartverket. Et vedtak i denne saken som omhandler å fjerne hekkene, må involvere LKP, og styrets oppfattelse er at vi ikke kan vedta endring uten deres involvering. I tillegg er styrets oppfattelse at saken ikke belyser alle konsekvensene. Vi er usikre på nytteverdien, økonomisk omfang for beboerne i 1 etasje og for sameiet, det psykososiale, og miljøhensyn.

Her kommer en redegjørelse for de ulike elementene i forslaget:

*«En vesentlig del av sameiets fellesarealer oppfattes ikke som felles og brukes ikke som felles areal.»*

Styret mener det er viktig å se på i hvilket omfang dagens gresskleddt areal benyttes, hvordan det brukes og om fjerning av hekkene vil føre til økt nytteverdi. Vi mener dette må ses opp mot de økonomiske ulempene dette kan medføre. Styret mener gresset som er ved bordtennisbordet er et område som ofte ikke er i bruk (kan forklares med

solforhold), vi oppfatter også at brukerne av hagen ofte er barnefamilier, hagegruppen, m fl. I vårt sameie har det etablert seg et godt miljø i hagen, og styret mener at både barn og voksne har en tendens til å henge sammen, ved lekeplass, på sittebenkene eller på gresset med piknik-benkene. Styret har aldri tidligere mottatt klager fra beboere om at vi har for lite plass i hagen.

*«Buffersonen er nå urimelig stor»*

Styret er enig i at buffersonen er stor. Denne er ikke opparbeidet av beboerne i 1 etasje eller styret, dette kommer fra utomhusplanen. Styret oppfatter at utformingen av hagen er variert, gir et mangfold, vi får ulike soner, hekkene er med på å ramme inn stiene, det blir lunere og gir skjerming for vind. Hekkene er også med på å skjerme både for de som sitter ved lekeplassen på benkene, og beboerne i 1 etasje. Styret oppfatter at fjerning av hekkene vil kunne medføre at beboere som er i hagen føler de er på utstilling, både fra andre beboere oppover i etasjene og fra beboerne i 1 etasje. Det samme gjelder beboerne i 1 etasje som er ute på sine uteplasser.

*«Forslagsstiller har ikke funnet at plassering av hekker er vedtatt i årsmøter tidligere.»*

Det er korrekt, plassering av hekker er bestemt og vedtatt i byggesaken, i henhold til utomhusplanen for bygget (se vedlagt utomhusplan fra byggesaken, saksnummer: 200203629). Styret oppfatter ikke at det er påkrevd at årsmøtet skal ytterligere vedta plassering av hekkene, da dette kom når bygget ble ferdigstilt.

*«Benkeforslagene fra årsmøtet i 2018 ser for øvrig ikke ut til å være tatt inn i Husordensreglene §6.»*

Se tidligere behandlet sak i årsmøtet, sak 4. Styret ble gjort oppmerksom på at benkeforslagene fra årsmøtet i 2018 er utelatt fra dagens husordensregler, de er nå presisert og inkludert.

Forslagsstiller sier at: *«...åpning for at beboerne i første etasje kan etablere gjerder, hekker el.lign inntil privat platting, men det må sendes søknad til styret.»*

Basert på forslag om at hver beboer i 1 etasje kan etablere begrensingsvegger, gjerde eller beplantning langs terrassekant (med styrets godkjenning) ønsker styret å vektlegge viktigheten av å bevare et arkitektonisk helhetlig uttrykk. Dette kommer også fra husordensreglene, og vi jobber kontinuerlig med å ha en rød tråd i sameiet. Alle plante-kassene, både ut mot Bergensgata, og i hagen, er like, vi har etablert ytterligere skjerming for flere leiligheter i 1 etasje (i sibirsk lerk), vi har kledd igjen åpningen over garasjeinnkjøringen (hms-tiltak, fare for at barn falt ned). Alle disse utbedringene er gjort likt, slik at vi oppleves som helhetlige, både for oss selv, våre gjester, og alle som kommer på visning. Styret er usikre på om vi klarer å beholde dette, dersom hekkene fjernes og det skal være opp til hver enkelt beboer i 1 etasje å søke styret om sine nye skjermingstiltak. Her vil det kreve felles retningslinjer og regler.



*«Leilighetene i første etasje framstår nå som leiligheter med en vesentlig større privat hage enn eiendomsforholdene tilsier. Alle andre leiligheter i begge sameiene framstår som leiligheter med mindre felles areal enn de har tilgang til. Dette kan også ha en økonomisk konsekvens ved kjøp/salg.»*

Styret har vanskelig for å vurdere de salgene som har vært, og hvordan kjøperne har vurdert objektene. Men vi velger å påstå at alle salgsoppgaver inkluderer både sameiets vedtekter og husordensregler, og her fremgår det tydelig hvor eiergrensene til 1 etasje går, og hva som er felles areal. Det er også vanskelig å vurdere hvilke økonomiske konsekvenser fjerning av dagens hekker vil få for fremtidige salg i 1 etasje, men forslagsstiller sier selv i sitt forslag at han forstår argumentet med at beboerne i 1 etasje får skjerming fra støy og felles aktiviteter på fellesområdet. Det er naturlig å anta at fjerning av hekkene vil kunne påvirke hvordan kjøpere opplever uteplassen i 1 etasje, dagens hekker er felles for alle i 1 etasje, forslag om at nye skjerminger skal etableres, vil kunne ta tid, dersom det blir valgt beplantning/nye hekker.

*«Sameiene eier ikke den ytre delen av fellesarealene, se eiendomsgrense med rød strek i figur 2 nedenfor. Arealet er regulert som friområde og eid av Oslo kommune, som resten av Voldsløkka. Det er uklart om sameiene har rett til å gjerde inn den ytre delen»*

Det er uklart for styret om forslagsstiller mener at vi skal undersøke våre yttergrenser og sjekke dette med Oslo kommune? Vi ønsker å stole på at byggesaken og utomhusplanen, som er tegnet opp, og som ble ferdigstilt, er vedtatt og godkjent av Oslo kommune.

Utover dette ønsker styret å påpeke at det er flere elementer med forslaget som er usikre, det gjelder:

- Økonomiske konsekvenser – dersom hekkene fjernes, antas det at sameiet tar denne kostnaden. Men hva med kostnaden alle i 1 etasje får med å måtte re-etablere ny skjerming foran sin uteplass? Estimert kostnad for re-etablering av nye hekker for hele området/alle i 1 etasje vil kunne komme på 100.000 eller mer (estimert basert på 2017 arbeidet med thuja-hekk, 48.000,-). Dersom sameiet skal bevare det arkitektoniske uttrykket, er det tenkt at eventuell bygging av begrensingsvegg/gjerde må være i tilsvarende materiale dagens levegger har (sibirsk lerk)? Dette materialet er kostbart. Dersom det skal etableres en ny utomhusplan, bør dette utføres av profesjonelle, kostnad er ukjent.

- Miljøhensyn – det er usikkert hvor mye vann dagens hekker tar unna, og det er vanskelig å si noe om dagens røtter har bedre evne til å ta opp vann enn gress. Fjerning av hekkene vil kunne påvirke dette. Dagens busker består blant annet av brudespirea, og disse har en fin blomstringstid, vi vet det har betydning for bier og insekter generelt. Fjerning av dette, for å etablere gress på arealene vil redusere dette mangfoldet. Styret har, sammen med hagegruppen, et økt fokus på bie-vennlige blomster og hekkene utgjør også en faktor her.



· Mentalhelse – det er viktig at vi har et bomiljø som gjør at man har muligheten til å trekke seg tilbake, både i egen leilighet og på sin uteplass, og i hagen generelt. Fjerning av hekkene vil medføre en åpen plass, vi mister de sonene vi har i dag. Styret opplever at bakgården er hyggelig med mye grønt, og hekkene bidrar til dette.

· Nytteverdien – styret er usikre på om fjerning av hekkene gir den nytteverdien som forslagsstiller tror/ønsker å oppnå. Styret mener nytteverdien må sees opp mot konsekvensene.

Styret vil avslutte med å legge til at behandlingen av denne saken har vært utfordrende. Vi frykter at saken vil føre til splittelser i sameiet, og at den vil ødelegge for ellers god stemning og godt naboskap. Saken løfter et godt poeng, men på tross av dette mener vi den ikke har belyst alle sidene og at det er vanskelig å forutsi konsekvensene av fjerning av hekkene.

Styret har i sin behandling konkludert med at styret ikke støtter forslaget.

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

Hekkene i sonen med rødt skjæres helt ned umiddelbart etter vedtak i årsmøtet 2023.

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

Fjerning av røtter og tilsåing med jord utføres innen dugnaden våren 2023. Enten som dugnad eller ved innleid anleggsgartner, se siste pkt.

#### **Vedlegg**

4. Fjerning av hekker - bilder.pdf
5. ref årsmøte 2018.pdf
6. Utomhusplan - vedlegg styrets innstilling.pdf
7. Utklipp kartverket - eierforhold hage.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maren Simonsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Jor

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Johansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Maren Simonsen	Bergensgata 42 B
Styremedlem	Amalie Bernhardsen	Bergensgata 44 B
Styremedlem	Sissel Jor	Bergensgata 40 A
Varamedlem	Kristine Johansen	Bergensgata 42 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes via mail til: [voldsløkkapark@hotmail.com](mailto:voldsløkkapark@hotmail.com) eller via Vibbo.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Generelle opplysninger om Voldsløkka Park Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Voldsløkka Park Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887325022, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 222/38

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

Voldsløkka Park Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden mars 2022 – februar 2023 gjennomført 4 formelle styremøter. Vi har hatt 2 møter med forretningsfører for behandling av budsjett og regnskap. I tillegg har vi hatt fellesmøte med vårt nabosameie Lisa Kristoffersens plass, Garasjesameiet, sammen med forretningsfører.

Nedenfor redegjør styret for de viktigste sakene som er blitt behandlet det siste året.

### Fasadeprosjektet – vedlikehold

Prosjektet for vedlikehold av fasaden vår ble gjennomført våren 2022, dette etter forsinkelser i 2021 på grunn av pandemien. Arbeidet hadde oppstart i mars og ble avsluttet i mai 2022. På grunn av værromslag fikk vi en pause i arbeidet, og prosjektperioden ble dermed lengre enn først antatt. Arbeidet som ble utført var vask av fasaden ut mot Bergensgata (og i nord), vask, puss/sliping, grunning og maling av alle vinduer og balkongdører på hele fasaden. Med dette prosjektet har vi sikret levetiden på våre vinduer og balkongdører.

### Ventilasjonsbytte – frivillig vedlikeholdstiltak

Våren 2022 fikk de av våre beboere som ønsket ventilasjonsbytte utført dette arbeidet. Dette prosjektet var igangsatt av styret, som frivillig vedlikeholdstiltak. Det var ventil med innmat i yttervegg som ble byttet, flere gikk for pollenfilter i tillegg. Dette prosjektet ble kjørt med en fastpris (stkpris på ventil, inkludert arbeid), og beboer betalte kostnaden selv.

Styret oppfordrer til bevisstgjøring rundt inneklimate. Hver leilighet i sameiet er utstyrt med ventiler i yttervegg og/eller ventillist øverst på vindu, dette gir til-luften (frisk luft) til leiligheten. På kjøkkenet skal alle ha en kjøkkenvifte/skapsvifte som består av en motor som trekker luft ut av leiligheten, og opp i egen luftkanal opp til taket. Man kan sette viften på kjøkkenet enten til å trekke ut luft fra kjøkkenet/stekeos, eller luft fra badet/badene. Det er viktig at dette oppsettet med til- og fra-luft fungerer og brukes, slik at luftsirkulasjonen blir bra.

Dette ble påpekt fra PowerClean som utførte 5-årskontroll hos oss i 2020 (rens av luftkanalene ble utført i 2015). Det ble tatt stikkprøver fra leiligheter for vurdering om ny rens er nødvendig. Rapporten fra PowerClean er at det er varierende kvalitet på uttrekkskanalene som ble sjekket og rapporten anbefaler ny rens innen 1 år. Styret har ikke iverksatt plan for ny rens av luftkanalene, men det er satt på listen.

Husk at viften på kjøkkenet må rengjøres. Viften og motoren bør vaskes for fett, og utluftkanalene (ventil i tak) på badene bør støvsuges jevnlig flere ganger i løpet av året.

### Fokus på sikring mot vannlekkasjer - Rammeavtale med rørlegger

Styret har i løpet av perioden sett at vi rammes av flere vannlekkasjer og det estimeres at vi kan få et økt volum av forsikrings saker på grunn av dette. Dermed er det satt i gang arbeid for å gi mer informasjon ut til beboere, sikre bedre merking av stoppekraner i kjelleren til hver enkelt leilighet, og det vil i ny periode komme retningslinjer for egenkontroll for egen leilighet. Her vurderes det å innhente tilbud fra sameiets rørlegger for bistand i inspeksjon av leiligheten.

Vi fortsetter derfor fokus på vedlikeholdsplikten som alle eiere har. Det er viktig å følge med på kilder som ofte er årsak til lekkasjer. Vi har hatt nok et år med flere tilfeller av



rennende toalett, som har forårsaket lekkasjer i etasjene under (kondens). Det er også flere varmtvannstanker som opplever lekkasjer, og vi minner om at levetid for dagens varmtvannstanker er sagt å være 15-20 år. De opprinnelige varmtvannstankene er nå 18-19 år. Det ble i 2021 kjørt et frivillig og samlet initiativ for utskifting av varmtvannstanker, og flere beboere gjorde dette. Det ble også i 2021 utført utskifting av vegghengt toalett, der flere hadde skader i porselenet i toalettet. Ved mistanke om at noe i egen leilighet ikke er OK, det kan være vann rundt varmtvannstanken, susing fra toalett, eller andre ting som man er usikre på om er OK, vennligst ta kontakt med rørlegger. Her kan beboere enten velge sin egen rørlegger eller sameiets rørlegger, Rørlegger Teknikk as, de kjenner oss godt og som gir oss gode priser på rørleggerarbeid.

### Dugnad

Det ble avholdt dugnad torsdag 12. mai 2022. Dugnaden har etablert seg som en møteplass for beboerne for å slå av en prat, og styret oppfatter dugnadsdagen som en hyggelig bli-bedre-kjent dag. Vi var endelig tilbake til vanlig prosedyre og dugnaden ble avholdt med den etablerte pølsefesten. Vi utførte vanlige arbeidsoppgaver ute og inne, som omfatter klargjøring til våren (luking, kosting), rydding i fellesområder og kasting av søppel, rengjøring av vinduer i oppgangene (kun innvendig). Vi utførte nok et år sykkelopprydding. Firmaet OsloKollega overtok i overkant av 10 sykler av ulik standard fra vår opprydding. Det ble leid inn container på dugnadsdagen. Etter utført dugnad ble beboere invitert til å kaste eget skrot i containeren, så lenge det var plass.

Det vil bli avholdt dugnad også våren 2023, dato vil bli annonsert på Vibbo, og med oppslag i oppgangene. Styret opprettholder praksis om at beboere som ikke kan delta på dugnaden kan ta kontakt med styret og få tildelt en oppgave. Dette må avtales i forkant av dugnaden.

### Hagegruppen

Vi har en egen hagegruppe, og det skal vi være stolte over! De sørger for at vi er et sameie med fokus på bievennlige vekster, stauder som kommer år etter år, og fine farger og dufter hele sesongen. Det plantes i plantekasser og i bed, og på dugnadsdagen har vi også etablert barnas solsikkebed. I år fikk vi strålende resultat med solsikker både på innsiden og utsiden av gjerdet, og det er hyggelig for oss og for våre naboer og alle som bruker Voldsløkka.

Etter flere år med utfordringer med vanning fikk vi i sommer 2022 anlagt et vanningsanlegg for staude-bedet, solsikke-området og for blomsterkassene langs gjerdet. Det er en svetteslange som sørger for at vi kan automatisere vanningen, og vanne når solen har gått ned og det er kjøligere, slik at vannet ikke fordamper i solen. Det har også betydning at hagegruppen kan ha fokus på beplantning og vedlikehold av blomster/planter, samt at vaktmesteren får frigjort tid.

Hagegruppen har også en egen kompostordning. Det er viktig at vi prioriterer disse kompostbingene til hageavfall som kommer fra hagen, derfor er disse **ikke** tilgjengelige for beboerne.

Vaktmesteren vår tar seg av gressklipp.



Hagegruppen ønsker seg flere medlemmer og styret oppfordrer alle som liker å stelle litt med blomster og vekster om å ta kontakt, send mail til styret ([voldsløkkapark@hotmail.com](mailto:voldsløkkapark@hotmail.com)). Hagegruppen består av Charlotte, Einar, Agnete og Line, vi heier på dere og gleder oss til ny sesong.

### Juletretenning

Tradisjonen om juletretenning ble også i 2022 arrangert, sammen med våre naboer i Lisa Kristoffersens plass. Det ble servering av gløgg og pepperkaker. Dette videreføres som en hyggelig førjulsaktivitet.

### Øvrige forhold

Det skjer mye i vårt nærområde og styret har dialog med flere av våre naboer.

Styret har engasjert seg i konsertarrangementet som er etablert på Voldsløkka, og etter noen år med pandemi blir det på nytt arrangement på Voldsløkka. Vi følger opp med arrangør, slik at vi blir hørt og tatt hensyn til. Etter det styret kjenner til vil Sagene IF få en del dugnadsarbeid i forbindelse med arrangementet, noe som igjen vil gå tilbake til alle barn og unge i bydelen som er tilknyttet idrettslaget.

Vi ønsker å minne alle beboere på vår samfunnsplikt med kildesortering i Oslo kommune, bruk de ulike posene for mat, plast og restavfall (alle dagligvarebutikker deler ut poser gratis). Ved Meny er det kontainer for glass og metall. Farlig avfall kan kastes i container plassert ved Shell noen hundre meter opp i Maridalsveien. Ved Bentsebrua har vi også tilgang på en minigjenbruksstasjon, hvor diverse avfall kan kastes. Denne stasjonen er betjent og man får god hjelp. Vaktmesteren vår følger opp ukentlig med kontroll og rydding av søppelrommet, vi oppfordrer alle til å holde orden, ikke sette fra dere farlig avfall og plukke opp dersom søppel havner utenfor beholderne.

Visste du for eksempel at isopor ikke skal kastes som restavfall, men leveres til gjenbruksstasjon? Visste du også at kasting av batteri i restavfallet utgjør stor fare for brann enten i vårt eget søppelrom, i søppelbil som henter vårt søppel, eller på avfallsanleggene! Sørg alltid for å sjekke nøye hvilket avfall du kaster – batteri skal leveres til spesialhåndtering, alle dagligvarebutikker tar imot brukte batterier.

### Samarbeidet med Lisa Kristoffersens plass (LKP)

Vi har felles bakgård og garasjeanlegg sammen med LKP, og vi er avhengig av at vi har et godt samarbeid. I perioden har vi opprettholdt god dialog og godt samarbeid og vi drar nytte av hverandres saker. I løpet av 2022 har vi hatt en grundig gjennomgang av hvordan samarbeidet for hagen skal være, og vi har etablert felles avtale om fordeling av disse kostnadene.

### Brannsikkerhet og brannvarsling

Styret har fortsatt pågående arbeid i forbindelse med brannsikkerhet. Vi fikk ny brannsentral i 2018, og i 2022 fikk vi installert 34 nye sensorer i garasjen.

Vi har fortsatt som mål å få på plass en felles branninstruks for alle beboere, samt at vi ønsker en felles brannøvelse. Dette har vi ikke fått tatt tak i, men vi har dette som et punkt for videre arbeid.

Styret ønsker å minne om at det er hver beboers eget ansvar og utføre jevnlig kontroll og sjekk i egen leilighet av brannsikringsutstyr. Hver leilighet som er tilknyttet en oppgang er utstyrt med summere som varsler om utløst brannalarm i bygget, disse leilighetene har



også en varmesensor (tilknyttet strøm). I tillegg må alle ha egen røykvarsler, og påse jevnlig kontroll av disse. Det må også utføres kontroll av brannslange/brannslukningsapparat, sjekk at lysbrytere og stikkontakter er hele, se/kjenn etter unormal varmegang, slitte brytere/stikkontakter, tørre/sprø ledninger og om ledninger til forbruksapparater er i orden, rense kjøkkenvifte (brannvesen anbefaler vask av filter enten hver eller hver tredje måned, alt etter bruk). Sikringsskap skal være rydding og låst, kontroll jordfeilbryter, trykk på gul knapp da skal jordfeilbryteren legges ned. Trykk den opp igjen og alt er OK (hvis den ikke går ned må elektriker kontaktes). Alle bør ha en god rutine og jevnlig kontroll og generelt ha fokus på brannsikring.

Vårt bygg har et felles brannvarslingsanlegg (hovedsentral i Bergensgata 40 a oppgangen). Alle kostnader (årskontroll, serviceavtale) fordeles mellom sameiene VP og LKP. Det planlegges videre arbeid for brannsikring og felles brannøvelse.

### Hele brannvarslingsanlegget testes årlig

Vi ønsker at alle beboere skal føle ansvar for sikkerheten til sameiets beboere. Alle må bidra til å holde rømningsveiene ryddige og fri for hindringer. Det er ikke tillatt med noen eiendeler i oppgangen, dette må plasseres inne i leiligheten. Vagner kan plasseres under trappen, helt nederst i oppgangen. Det er ønske om at beboere bruker sykkelboden til oppbevaring av sykler, sparkesykler/barnesykler. Sesongrelaterte artikler (akebrett etc.) bør oppbevares i bod. Vi bør sammen sørge for at vi har en ryddig avdeling nederst i oppgangen, under trappen. Styret har ved flere anledninger hengt ut lapper på gjenstander som er satt i oppgangene utenfor leilighetene, med beskjed om at gjenstanden må fjernes. I tilknytning til at gjenstander oppbevares utenfor leilighetene har styret også fanget opp uønsket aktivitet, der uvedkommende tar seg ulovlig inn i vårt bygg. Dersom vi sørger for at alle våre oppganger er tomme, er det mindre interessant å komme tilbake til oss. Slike forhold politianmeldes og tiltak følges opp av styret.

### Ta hensyn til hverandre

Vårt sameie er preget av orden og ro og styret setter pris på at alle respekterer husordensreglene. Vi minner om at vi har Bomiljøvaktordning med Securitas, se «Annen informasjon om sameiets drift».



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak historisk oppgjør på energi og ledarmatur med garasjesameie.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 221 176 og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 346 284 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med ca kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voldsløkka Park Sameie.

### Lån

Voldsløkka Park Sameie har ikke 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Homenet varslet prisøkning og for å imøtekomme denne, er budsjettet basert på en økning med kr 11 per mnd. per seksjon fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Voldsløkka Park Eierseksjonssameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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.

### 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 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: YCYJE-TQCK3-CQGMU-TBFFN-AXWEL-6APTZ



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 746 543	1 697 220	1 747 000	1 911 000
Andre inntekter	3	355 751	177 375	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 102 294</b>	<b>1 874 595</b>	<b>1 747 000</b>	<b>1 911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 690	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 053	-11 036	-7 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 280	-96 483	-99 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-10 294	-24 649	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 004 256	-414 743	-1 094 000	-495 000
Forsikringer		-101 477	-89 127	-101 000	-124 000
Kommunale avgifter	9	-375 133	-359 035	-371 000	-432 000
Energi/fyring		-181 563	-48 036	-30 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 963	-189 904	-168 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-265 639	-252 793	-315 000	-285 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 331 758</b>	<b>-1 588 497</b>	<b>-2 314 500</b>	<b>-1 809 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-229 464</b>	<b>286 098</b>	<b>-567 500</b>	<b>102 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 288	2 034	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 288</b>	<b>2 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-221 176</b>	<b>288 132</b>	<b>-567 500</b>	<b>102 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	288 132		
Fra opptjent egenkapital		-221 176	0		



12

Voldsløkka Park Sameie

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 882	2 796
Kundefordringer		0	133 406
Forskuddsbetalte kostnader		18 296	11 949
Andre kortsiktige fordringer	12	112 775	92 006
Driftskonto OBOS-banken		456 033	579 828
Sparekonto OBOS-banken		882 301	874 975
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 472 287</b>	<b>1 694 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 472 287</b>	<b>1 694 960</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 346 283	1 567 459
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 346 283</b>	<b>1 567 459</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 661	13 220
Leverandørgjeld		98 342	89 753
Annen kortsiktig gjeld		0	24 528
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 003</b>	<b>127 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 472 287</b>	<b>1 694 960</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023

Styret i Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

Maren Simonsen/s/

Amalie Bernhardsen/s/

Sissel Jor/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 574 895
Homenet	171 648
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 746 543</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Telia Norge AS (antenneleie juli 2022-desember 2022)	23 129
Bergensgata 26 garasjesameie (oppgjør lysrør)	86 768
Bergensgata 26 garasjesameie (energi 1. og 2. halvår)	186 836
KLP Skadeforsikring AS (skadeoppgjør)	36 643
Husleie	35
Telia Norge AS ( antenneleie jan 2022 - juli 2022)	22 340
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>355 751</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>



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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 294
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 294</b>
-----------------------------	----------------

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

Utfakturering for andel malekostnader iht årsmøtevedtak 13.01.21	396 628
--	---------

Malercompagniet Oslo AS	-1 026 044
-------------------------	------------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-629 416</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-2 864
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-27 118
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 931
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 961
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 069
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-121 169
---------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-4 727
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 004 256</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-243 174
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-131 959
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-375 133</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-3 818
Lokalleie	-600
Driftsmateriell	-781
Lyspærer og sikringer	-362
Vaktmestertjenester	-84 647
Vakthold	-40 615
Renhold ved firmaer	-113 208
Gressklipping	-2 750
Andre fremmede tjenester	-937
Trykksaker	-867
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-10 000
Porto	-280
Bankgebyr	-3 087
Velferdskostnader	-387
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-265 639</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	418
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 288</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakt. Sameiet Lisa Kristoffersens plass, Addsecure fakturanr. 6305810	-1 078
Avsatt energi 2. halvår	113 055
Vaktmester Andersen fakturanr. 47405 (Andel lyskilder)	-362
Oslo Kommune	1 160
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>112 775</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Vaktmester og renhold

Vaktmestertjenester og rengjøring utføres av Vaktmester Andersen AS. Trapper, heiser og fellesareal vaskes en gang pr uke.

Ved behov for privat bruk av vaktmesterassistanse kan den enkelte beboer ringe Vaktmester Andersen direkte på tlf 22 38 92 92, eller [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no). Oppdraget belastes den enkelte eier.

### Snørydding/strøing

Sameiet har avtale med vaktmester om snørydding og strøing i bakgården. Bymiljøetaten i Oslo kommune har ansvar for det kommunale byrom i Oslo. Vi kan melde fra om manglende snørydding/strøing på fortauet utenfor oss via appen Bymelding. Denne kan også benyttes for melding om andre forhold (hull i veien, gatelys, etc)

### Tagging

Sameiet har avtale med vaktmesteren om fjerning av tagging på vårt bygg. Ta kontakt med vaktmester på epost: [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no) for å melde fra om tagging (sett [voldsløkkapark@hotmail.com](mailto:voldsløkkapark@hotmail.com) på kopi)

### Vektertjeneste

Boligsameiet har avtale med Securitas og den avtalen innebærer at alle beboere kan kontakte bomiljøvakten på telefon 22 97 10 70 dersom det oppstår husbråk, utrygge situasjoner i leilighetene, på fellesarealene eller utenfor bygget.

### Parkering

Sameierne har boder og parkeringsplasser tilknyttet et eget garasjesameie, Bergensgata 26 Garasjesameie.

### Garasjeåpner

Assa Abloy er sameiets samarbeidspartner for garasjeporten. Dersom dere opplever at porten har feil, ikke åpnes eller ikke lukker seg, ring Assa Abloy på: 22 65 54 50 (vakttelefon, utenfor kontortid: 95 06 76 70). Husk å varsle styret dersom det er feil med garasjeporten, og dere har kontaktet Assa Abloy.

For bestilling av ny portåpner/brikke kontakt Assa Abloy på: [info.no.entrance@assaabloy.com](mailto:info.no.entrance@assaabloy.com) eller på telefon 22 65 54 50

### Drift og vedlikehold av heisene

Sameiet har en vedlikeholds- og varslingsavtale med Otis AS (ny leverandør fra 01.02.2021). Service på heisene skal kun utføres av Otis. Ved stans og andre situasjoner på dagtid (08 - 16 på hverdager) kan Otis kontaktes på servicetelefon 22 70 75 00. Når akutte situasjoner oppstår, som personer innesperret i heis, skal nødknappen i heisen benyttes. Denne er tilknyttet alarmsentral hos Otis.



## Nøkler/skilt/nøkkelbrikke

Ved oppgradering av callinganlegget i 2017 fikk alle beboere tildelt 3 nøkkelbrikker som åpner hoveddøren til oppgangene. Kontakt styret ved behov for flere brikker. Ved tapt brikke er det viktig å gi styret beskjed slik at denne kan avprogrammeres.

Ekstra K4 nøkkel (fellesnøkkel til oppganger, avfallsrom, gitterport, garasjeport og sykkelbod) kan bestilles ved å henvende seg til OBOS, send mail til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no), merk mailen "5547 Nøkkelbestilling", oppgi navn, adresse og seksjonsnummer. Alternativ bestilling send brev til OBOS eiendomsforvaltning, postboks 6668 st Olavs plass, 0129 Oslo. Kostnad for nøkkel belastes den enkelte eier.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 5065267. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.

Vårt bygg har et felles brannvarslingsanlegg (hovedsentral i Bergensgata 40 a oppgangen). Alle kostnader (årskontroll, serviceavtale) fordeles mellom sameiene VP og LKP.

## 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. Voldsløkka Park Sameie 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 OG internett**

Riks-TV er sameiets leverandør av TV-tjenester. Homenet leverer internett.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Vedlikehold fasade (maling av alle vinduer og balkongdører)
2021	Bytte til fiber, ny kollektivavtale med Homenet
2020	Nytt kameraovervåkingsanlegg Byttet lysarmaturer i garasje-/bodanlegg. Utbedringer i hagen leegger, leegg over garasjeporten
2019	Ei-bil lading i garasje
2018	Ny brannsentral
2017	Nytt callinganlegg
2017	LED-lys i oppganger/fellesarealer
2015	Rens av ventilasjonsanlegget
2013	Oppgradering av lekeplass og uteområde
2010	Dør- og vinduskarmer ble malt



S. Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

## HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 06.03.2018  
Sist endret på ordinært sameiermøte 28.02.2023

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Voldsløkka Park Eierseksjonssameie.

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

*Oppussingsarbeid skal varsles på forhånd, og støyende arbeid i forbindelse med oppussing kan foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, i helgene mellom kl. 10.00 og kl. 18.00.*

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatser. *Området under trappen i kjeller-etasje kan benyttes til å sette barnevogner og mindre gjenstander, det oppfordres til å holde orden.* Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Følgende materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i lukket plastpose eller emballasje for kildesortering (*lilla* for plast, *grønn* for matavfall, vanlig handlepose for restavfall). Kildesorteringsposer (*lilla*, *grønn*) fås gratis i alle matvarebutikker. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.



S. Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

## § 5. Postkasseskilt og ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokkeblået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas (gjelder postkasseskilt og navnskilt til town housene).

## § 6. Felles grøntareal

*[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – Nye punkt §6 og §7, i kursiv. På grunn av nye punkt er det nye paragrafnummer i punktene fra §8 - §15]*

Styret, med faglig assistanse av gartner, bestemmer beplantninger samt all parkpleie (beskjæring av trær/hekker) på fellesområdene

*[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – «Felles grøntareal» be besluttet flyttet foran «Balkong/terrasse», ref protokoll: **Benkeforslag: § 6 og § 7 byttes om.**]*

## § 7. Balkong/terrasse

Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å sørge for at balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Hver balkong har et sluk, sluket er tilknyttet et kort avløpsrør som ledes ut fra bygningen, og vannet renner i fritt fall ned mot bakken. Rengjøring av balkong, og også vanning av blomster, må utføres på en måte som gjør at overflødig vann ikke går over kanten, men ledes forsiktig ned i sluket. Vær uansett oppmerksom på om dine naboer under deg er ute på sin balkong/hage, da de kan bli truffet av vann som kommer fra sluket/avløpsrøret. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Styret ber beboere utvise forsiktighet når det måkes snø på balkonger.

Ha omtanke for naboer når det benyttes grill. Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt, heller ikke for beboere som bor i 1. etasje eller 6. etasje.

*[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – ref protokoll: **Benkeforslag: Stryke alle presiseringer av 1. etasje og 6. etasje]***

Styret ønsker å bevare et arkitektonisk helhetlig uttrykk. Seksjonseiere i 1. etasje kan ikke endre/utvide sitt uteområde/markterrasse. Området er oppmålt og tilhører respektive leilighet i sin opprinnelige form. Arealet utenfor terrassekant er sameiets fellesareal. Det er ikke tillatt å sette opp begrensingsvegger eller gjerde langs terrassekanter uten godkjenning fra styret.

*[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – ref protokoll: **Benkeforslag: § 6 Balkong/terrasse, følgende tillegg med understrek siste setning i 3. avsnitt: «Det er ikke tillatt å sette opp begrensingsvegger eller gjerde langs terrassekanter uten godkjenning fra styret»***

Alt gresskledd areal i bakgården er å anse for fellesareal. Dersom seksjonseiere i 1. etasje ønsker å beplante eller gjøre endringer i tilknytning til utenfor sin terrassekant må dette søkes skriftlig om til styret. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde sitt uteareal slik at det holder samme standard som bygget og sameiet ellers.



S. Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen, og den skal ikke være til sjenanse for naboene. All beplantning og vedlikehold av fellesareal utover dette vil besørges av styret i samarbeid med hagegruppen, Lisa Kristoffersens Plass, Stavangergata borettslag og gartner.

[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – ref protokoll: **Benkeforslag: Tillegge «utenfor» i følgende setning (understreket): Dersom seksjonseiere ønsker å beplante eller gjøre endringer i utenfor sin terrassekant må dette søkes skriftlig om til styret**

[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – ref protokoll: **Benkeforslag: Tilføyelse siste avsnitt, siste setning (understreket): All beplantning og vedlikehold av fellesareal utover dette vil besørges av styret i samarbeid med hagegruppen, Lisa Kristoffersen Plass, Stavangergata borettslag og gartner.**

Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverk

[Oppdatering fra årsmøtet 06.03.2018 – ref protokoll: **Benkeforslag: Tilføyelse nytt avsnitt: «Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverk» ]**

## § 8. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

## § 9. Dugnadsgebyr

Det innføres dugnadsgebyr på kr. 500,- for de sameiere som ikke deltar på den årlige dugnaden. Dette gebyret vil OBOS kreve inn etterskuddsvis over felleskostnadene.

## § 10. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes.

*Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at leilighetens utstyr som er tilknyttet vann og/eller avløpsanlegget er i orden, og det oppfordres til å ha jevnlig kontroll av toalett, varmtvannstank, og oppvask- og vaskemaskin.*

## § 11. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.



S. Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

## § 11. Felles fiberbredbånd

Felles fiberbredbånd skal benyttes i henhold til instruks fra fiberleverandøren. Installert fiberkabel og boks i leilighetene skal ikke endres, og alt arbeid i tilknytning dette fibernettet skal utføres av fiberleverandør for anlegget.

## § 12. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

## § 13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom.

*Leilighetene/town housene som har ytterdør direkte ut i gateplan er ikke tilknyttet brannvarslingsanlegget til bygget. Leilighetene med ytterdør som ledes ut i oppgangen har summere som varsler om utløst brannalarm i bygget, disse leilighetene har også en varmesensor (tilknyttet strøm), som utløses ved høy varme.*

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det samme gjelder brannslange/brannslukningsapparat, sjekk at lysbrytere og stikkontakter er hele, se/kjenn etter unormal varmegang, slitte brytere/stikkontakter, tørre/sprø ledninger og om ledninger til forbruksapparater er i orden.

*Kjøkkenviften må renses ofte (brannvesen anbefaler vask av filter enten hver eller hver tredje måned, alt etter bruk). Sikringsskap skal være rydding og låst, kontroll jordfeilbryter, trykk på gul knapp, da skal jordfeilbryteren legges ned. Trykk den opp igjen og alt er OK (hvis den ikke går ned må elektriker kontaktes). Alle bør ha en god rutine og jevnlig kontroll og generelt ha fokus på brannsikring.*

## § 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## § 15. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



## ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Hele hagen er til felles bruk for beboere i sameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersen Plass. For å bidra til trivsel for alle brukere av hagen, ber vi alle om å benytte seg av hagen på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre.

### Lekeplass og bordtennis

Dette skal være til glede for alle barn og unge innenfor tidsrommet kl. 09.00 i helger og før 21.00 alle dager.

Husk å rydde etter bruk. Leker settes tilbake på plass og eventuelle ødelagte leker kastes. Kattenettet må tilbake over sandkassen og festes godt.

Det som ikke er leker, skal ikke lekes med. Dette være seg hageslanger, blomster og planter.

### Hundehold

Av hensyn til alle brukere av hagen, skal ikke hunder luftes der.

### Søppel

Det er ingen søppelkasser i hagen i dag, så du må ta ditt eget avfall og kaste dette selv.

### Røyking/snus

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på bakken. Vær oppmerksom på de rundt deg slik at du ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på samme sted.

Det er ikke tillat å røyke på lekeplassen.

### Grill

Det er ikke anledning til å benytte grill, verken elektrisk, gass eller kull i hagen. Det er en bålpanne til felles benyttelse. Denne setter styret ut og tar inn i henhold til Oslo kommune sine bestemmelser om bålforbud.

### Sykler

Sykler skal ikke plasseres i hagen. Disse skal plasseres i sykkelboden, barnesykler kan settes i sykkelstativet utenfor sykkelboden.

### Øvrig opphold i bakgården

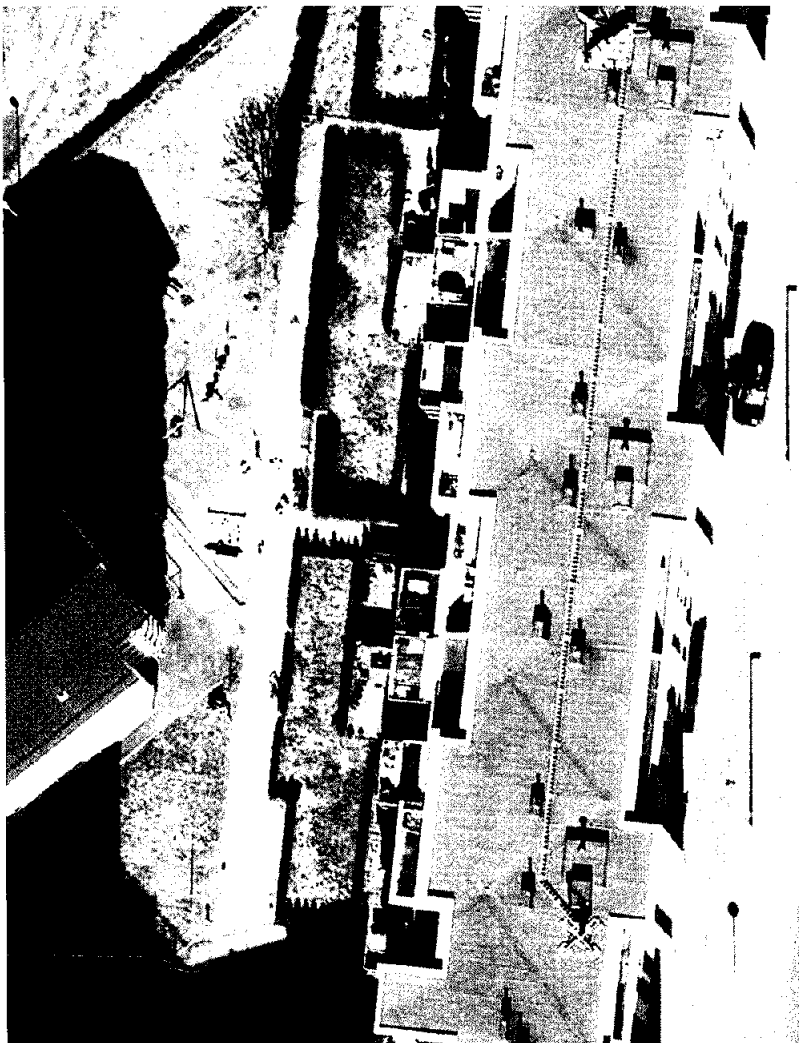
Generell bruk av hagen følger sameiets husordensregler. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00.

**Har du spørsmål?** Kontakt styret der du bor på Vibbo

Med hilsen styret i Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersen Plass SE

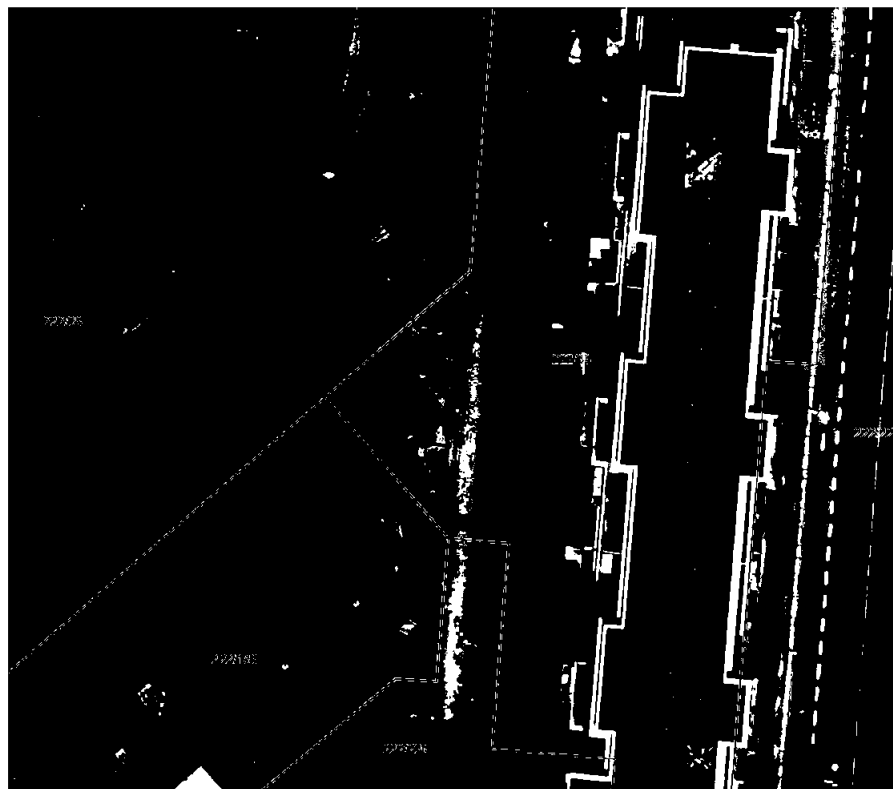


**Figur 1**





Figur 2





## Protokoll fra ordinært årsmøte i Voldsløkka Park Sameie

Møtedato: 06.03.2018

Møtetidspunkt: 19.30

Møtested: Bjølsenhallen

Til stede: 16 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist.

Møtet ble åpnet av Maren Simonsen.

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Maren Simonsen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Vedtatt**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Siren E. Skallist foreslått. Som protokollvitne ble Erik Thorstensen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

### 2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

### 3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000.

**Vedtak: Vedtatt**



## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Nye husordensregler om balkong/terrasse og felles grøntareal, samt justering av tekst for Avfallshåndtering

**Saksframstilling:** Endring av eksisterende §4. Avfallshåndtering, ny tekst i kursiv, gammel tekst overstreket.

Nye punkt §6 og §7, i kursiv. På grunn av nye punkt er det nye paragrafnummer i punktene fra §8 - §15

Se innkalling for fullstendig tekst.

Forslag til vedtak: Redigerte husordensregler vedtas som foreslått.

**Benkeforslag:** § 6 og § 7 byttes om.

**Benkeforslag:** Stryke alle presiseringer av 1. etasje og 6. etasje

**Benkeforslag:** Tillegge «utenfor» i følgende setning (understrekhet): Dersom seksjonseiere ønsker å beplante eller gjøre endringer i utenfor sin terrassekant mot fellesarealet, må dette søkes skriftlig om til styret

**Benkeforslag:** § 6 Balkong/terrasse, følgende tillegg med understrek siste setning i 3. avsnitt: «Det er ikke tillatt å sette opp begrensningsvegger eller gjerde langs terrassekanter uten forhåndsgodkjenning fra styret»

**Benkeforslag:** Tilføyelse nytt avsnitt: «Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverk»

**Benkeforslag:** Tilføyelse siste avsnitt, siste setning (understrekhet): All beplanting og vedlikehold av fellesareal utover dette vil besørges av styret i samarbeid med hagegruppen, Lisa Kristoffersen Plass, Stavangergata borettslag og gartner.

Det ble votert over styrets forslag med benkeforslag.

Vedtatt med 10 stemmer. Ingen stemte mot.

**Vedtak:** Innkommet forslag vedtatt med nevnte benkeforslag.

### B Støyreducerende tiltak

**Saksframstilling:** Jeg er plaget av trafikken i Bergensgata på natta. Støyen forstyrrer søvnen i heimen. Jeg bor i 4 etasje, og alle våre soverom vender ut mot Bergensgata. Ved besøk i 1 etasje har jeg lagt merke til at vinduene der tar vekk så å si all støy fra trafikken utenfor. Jeg regner med det er fordi vinduene der er satt inn spesielt for å dempe støy.

Tiltaket jeg foreslår er kostbart. Jeg mener det viktigste argumentet for er at det vil øke bokvaliteten til alle som har oppholdsrom som vender ut mot Bergensgata. En annen mulig positiv virkning kan være at markedsverdien på leilighetene stiger, siden trafikken i Bergensgata er en av tingene som folk reagerer negativt på ved visninger.



3

Voldsløkka Park Sameie

ref årsmøte 2018.pdf

38 av 45

Vedlegg 5

**Forslag til vedtak:**

- Skifte vinduer, slik at de reduserer mest mulig av støyen
- Skifte eller utbedre ventilasjonsavtrekkene, slik at de reduserer mest mulig støy.
- Utrede muligheten for andre støyreducerende tiltak, for eksempel støyskjærmer eller lignende under vinduene som kan ta av for støyen fra gata.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg imot forslaget da vinduene i dag ikke har oppfylt sin levetid. Sameiet bør forvalte sine verdier på en slik måte at større vedlikeholdstiltak som dette bør iverksettes der det er nødvendig å gjennomføre det grunnet standarden på eksempelvis vinduer. Enkelte seksjoner som opplever utfordringer med støy kan på eget initiativ utføre støyreducerende tiltak, men styret gjør oppmerksom på at når tiden er inne for et kollektivt bytte av vinduer vil alle måtte påregne å være inkludert i bytte til nye vinduer. Styret vurderer levetiden på eksisterende vinduer til fortsatt å være 6 - 16 år, basert på normal levetid på vinduer.

Fra byggeteknisk tilstandsrapport fra august 2013\* fikk vi topp score på vinduene. Styret ønsker å forholde seg til vedlikeholdsplanen som besørger at sameiet og bygget til enhver tid holder tidsriktig og god standard. I arbeidet med vedlikeholdsplanen har styret igangsatt tilstandsrapport før, og vil også gjøre det i fremtiden. Ved utarbeidelse av neste tilstandsrapport vil utskifting av vinduer inngå som et tiltak, basert på vurdert gjenværende levetid på vinduene.

Det jobbes med kartlegging og utskifting av filter til alle leilighetenes ventiler. Styret antar at nye filter vil kunne redusere støy.

**Benkeforslag:** Styret utreder problematikken videre og fremlegger forslag til votering til tiltak på et eventuelt nytt årsmøte

Det ble votert over benkeforslag.

**Vedtak: Benkeforslag ble enstemmig vedtatt**



**C Nye vedtekter**

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.2018. Som en konsekvens av dette fremmer styret forslag om å vedta oppdaterte vedtekter som er i tråd med loven. Innholdsmessig er endringene av språkmessig art og teksten noe mer utførelsesmessige enn tidligere.

*Se innkalling for fullstendig forslag.*

**Forslag til vedtak:** De foreslåtte vedtekter vedtas som sameiets nye vedtekter i sin helhet.

**Benkeforslag 1:** Tilføyelse punkt 8-1 nytt punkt (7): «To av styrets medlemmer skal fungere i styret for garasjelegget/sameiet. Disse blir valgt innad i styret».

**Benkeforslag 2:** Behandling av nye vedtekter som sak utsettes

Det ble votert over benkeforslag 2.

For: 4 Mot: 11 Blank: 1

Benkeforslag 2 falt.

Det ble votert over innkommet forslag med benkeforslag 1.

For: 11 Mot: 2 Blank: 3

**Vedtak: Nye vedtekter med benkeforslag 1 ble vedtatt som foreslått.**

---

**6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Maren Simonsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Amalie Bernhardsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlemmer for 1 år, ble Gunnar Kalseth og Harald Rapp Nilsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 22.00. Protokollen signeres av

Maren Simonsen/s/  
Møteleder

Siren E. Skallist/s/  
Fører av protokollen

Erik Thorstensen/s/  
Protokollvitne

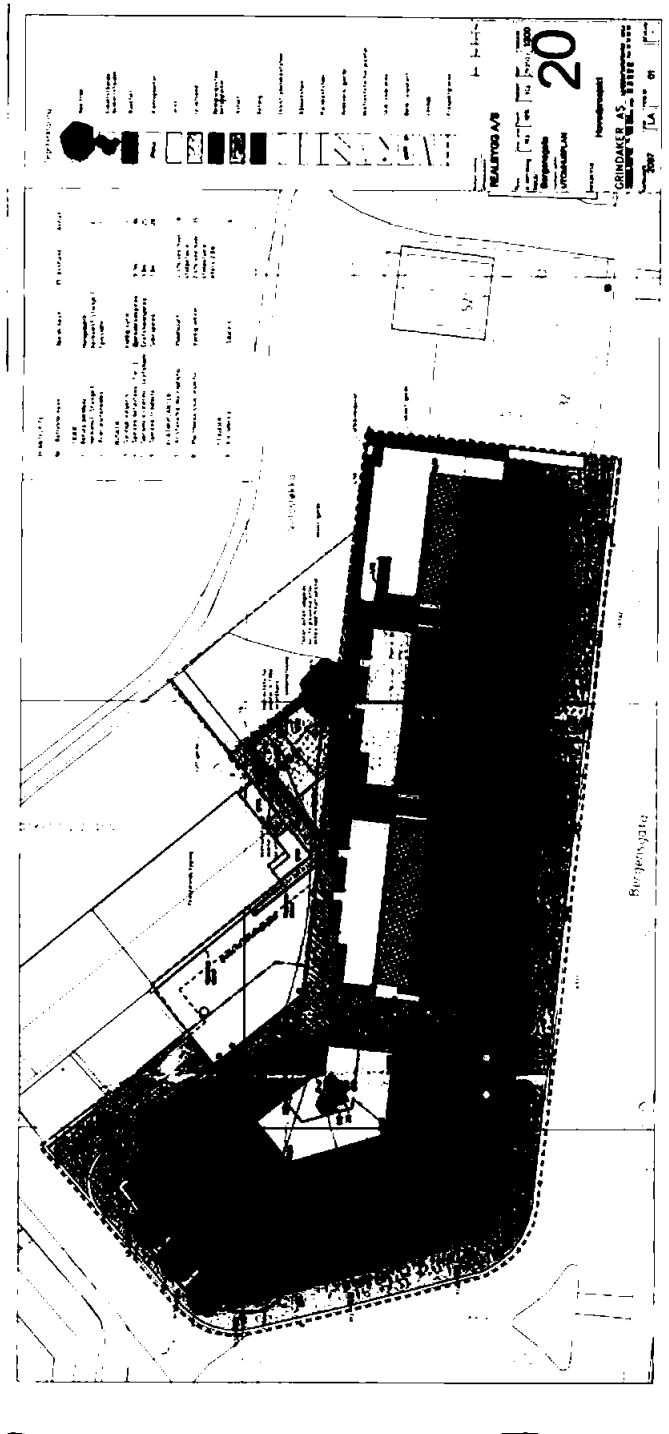


Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Valgt</b>
Leder	Maren Simonsen	Bergensgata 42 b	2018-2019
Styremedlem	Kristine Jerndahl	Bergensgata 40 b	2017-2019
Styremedlem	Amalie Bernhardsen	Bergensgata 44 b	2016-2018

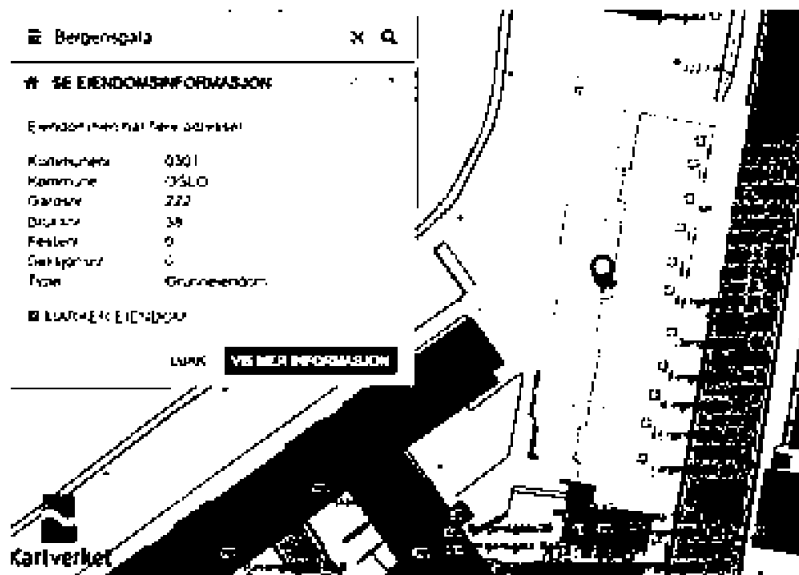


Utomhusplan - Vedlegg til styrets innstilling

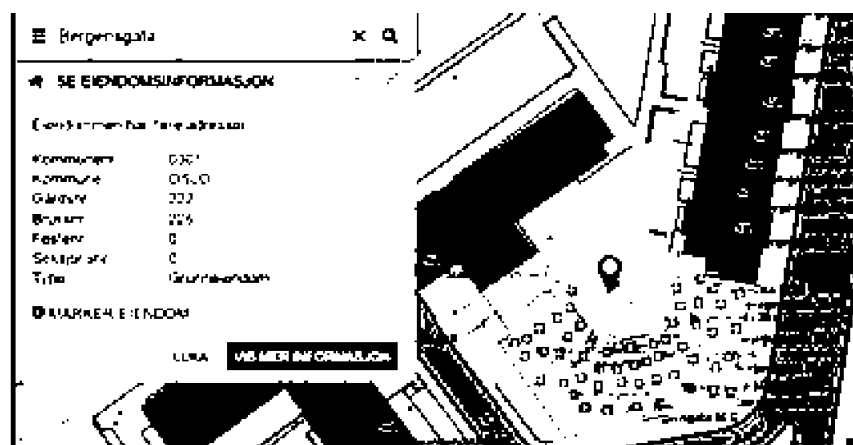


## Utklipp fra kartverket

### Eierforhold hage - Voldsløkka Park Sameie



### Eierforhold hage - Lisa Kristoffersens plass





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.02.23

**Selskapsnummer:** 5547 **Selskapsnavn:** Voldsløkka Park Sameie

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.