



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 137 177
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
Forretningsadresse: c/o Michael Stegger Nielsen
Voksenkollveien 92B
0790 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 764	589 324
Sum inntekter		618 764	589 324
Kostnader			
Annen driftskostnad		703 795	952 351
Sum kostnader		703 795	952 351
Driftsresultat		-85 031	-363 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 470	3 269
Sum finansinntekter		3 470	3 269
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 470	3 269
Resultat før skattekostnad		-81 561	-359 758
Årsresultat		-81 561	-359 758
Totalresultat		-81 561	-359 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 561	-359 758
Sum overføringer og disponeringer		-81 561	-359 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 686	52 231
Sum fordringer		43 686	52 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 638	515 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 638	515 273
Sum omløpsmidler		98 324	567 504
SUM EIENDELER		98 324	567 504

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 875	159 436
Sum opptjent egenkapital		77 875	159 436
Sum egenkapital		77 875	159 436
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		20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld			376 781
Sum kortsiktig gjeld		20 450	408 068
Sum gjeld		20 450	408 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 324	567 504



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389057

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 137 177
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
Forretningsadresse: c/o Michael Stegger Nielsen
Voksenkollveien 92B
0790 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 919 137 177
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 764	589 324
Sum inntekter		618 764	589 324
Kostnader			
Annen driftskostnad		703 795	952 351
Sum kostnader		703 795	952 351
Driftsresultat		-85 031	-363 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 470	3 269
Sum finansinntekter		3 470	3 269
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 470	3 269
Resultat før skattekostnad		-81 561	-359 758
Årsresultat		-81 561	-359 758
Totalresultat		-81 561	-359 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 561	-359 758
Sum overføringer og disponeringer		-81 561	-359 758



Organisasjonsnr: 919 137 177
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 686	52 231
Sum fordringer		43 686	52 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 638	515 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 638	515 273
Sum omløpsmidler		98 324	567 504
SUM EIENDELER		98 324	567 504
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 875	159 436
Sum opptjent egenkapital		77 875	159 436



Sum egenkapital	77 875	159 436
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	20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld		376 781
Sum kortsiktig gjeld	20 450	408 068
Sum gjeld	20 450	408 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 324	567 504



Organisasjonsnr: 919 137 177
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7755

SE Soria Moria Tunet A og B



Velkommen til årsmøte i SE Soria Moria Tunet A og B

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:

23. april 2024 kl. 20:00, Lekeklassen eller garasjen ved dårlig vær.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Revisjon av husordensreglene
9. Gjerde mot nabotunet
10. Vedtektsendring: felleskostnader

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Soria Moria Tunet A og B



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kyrre Gregersen leder møtet.

Forslag til vedtak

Kyrre Gregersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Tas opp i møtet og velges blant de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Signert Årsregnskap 2023.pdf
- 2. Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har de siste fire årene ikke mottatt godtgjørelse.

Styrets innstilling
Styret innstiller på ingen godtgjørelse utover heder og ære og sameiets takknemlighet.

Forslag til vedtak
Styret mottar ikke godtgjørelse.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker ikke gjenvalg. Styret oppfordrer derfor interesserte å melde seg.

Innstilling

Det er foreløpig ingen kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble revidert i 2020. Styret oppfordrer alle til å lese husordensreglene. Eventuelle forslag til endringer foreslås til styret innen fristen 14. april.

Styrets innstilling

Styret foreslår at husordensreglene §9 oppdateres for å reflektere retningslinjene for levegg, terrasseplattning, hekk og gjerde, som tidligere drøftet på årsmøtet i 2021:

Ved et ønske om å utvide egen plattning utover det som ble levert fra prosjektet må dette søkes om til årsmøtet.

Endres til:

Det vises til vedlegget til husordensreglene om "Retningslinjer for levegg, terrasseplattning, hekk og gjerde."

Forslag til vedtak

Husordensreglene stadfestes.

Vedlegg

3. Husordensregler til årsmøtet 23. april 2024.pdf

4. Retningslinjer levegg, hekk, gjerde og plattning - 27.08.20.pdf



Sak 9

Gjerde mot nabotunet

Forslag fremmet av:

Philip

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Philip i 90G søker årsmøtets tillatelse til å sette opp skigard markert med rød strek i vedlagte tegning:

Skigarden vil bli ca. 23 meter lang og følger sameiets sørlige grense mot Voksenkollveien 88, og går over Voksenkollveien 90 G og Voksenkollveien 92 A sine bruksretter.

Skigarden vil være forlengelse av allerede eksisterende skigard og vil bli utført i samme type Valdresskigard som er i sameiet per i dag. Kostnaden for etablering og eventuelt vedlikehold vil bli dekket av de aktuelle sameierne, og ikke av fellesskapet. Det bør vurderes om vedlikeholdsplikten skal vedtektsfestes.

Jeg har blitt informert om av eierne av Voksenkollveien 88 at nabosameie har allerede behandlet og godkjent oppføring av skigard mot deres nordlige, sydlige og østlige grense for eventuelle sameier som ønsker det hos dem.

Styrets innstilling

Støttes.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir sin tilslutning til at det kan settes opp skigard som søkt.

Vedlegg

5. Skigard.jpg

Sak 10

Vedtektsendring: felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter slår fast at felleskostnader skal fordeles etter tinglyst brøk:

«FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.»



Dette er ikke i samsvar med vedtaket om endring av fordeling av felleskostnader som ble vedtatt på fjorårets årsmøte. Det foreslås derfor at vedtektene endres slik:

«FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles i tråd med vedtak på årsmøtet.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått.



SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	618 764	573 324	0	0
Andre inntekter		0	16 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		618 764	589 324	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 875	-7 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-49 488	-47 578	0	0
Konsulenthonorar	4	-688	-1 320	0	0
Drift og vedlikehold	5	-163 853	-427 179	0	0
Forsikringer		-129 510	-106 977	0	0
Kommunale avgifter	6	-143 085	-122 396	0	0
Energi/fyring		-75 666	-108 893	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 355	-54 242	0	0
Andre driftskostnader	7	-77 277	-76 391	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-703 795	-952 351	0	0
DRIFTSRESULTAT		-85 031	-363 027	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 470	3 269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 470	3 269	0	0
ÅRSRESULTAT		-81 561	-359 758	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-81 561	-359 758		





SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		240	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 446	52 231
Driftskonto OBOS-banken		52 090	158 327
Sparekonto OBOS-banken		2 548	356 946
SUM OMLØPSMIDLER		98 324	567 504
SUM EIENDELER		98 324	567 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 875	159 436
SUM EGENKAPITAL		77 875	159 436
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 031
Leverandørgjeld		20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld		0	373 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 450	408 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 324	567 504
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024

Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Kyrre Gregersen

Henrik Henningsen Kvissel

Stian Vestad



**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	405 042
Felleskostnader lik	93 090
TV/bredbånd	62 445
Parkering	51 600
Fellesutgifter sprinkleranl.hus	6 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	618 764

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-22 342
Drift/vedlikehold elektro	-70 948





Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 917
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-1 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 853

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-58 156
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 086

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-13 536
Snørydding	-59 674
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 308
Velferdskostnader	-1 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 277

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINNTEKTER	3 470





Årsberetning 2023

Sameiet Soria Moria tunet A og B

Regnskapet viser et underskudd på kr 81 561. Dette har flere årsaker. Lysarmaturen i garasjen ble skiftet ut i 2023, og dette kostet kr 50 000,-. Videre ble det gjennomført service på vifteanlegget i garasjen som kostet kr 30 000,-. En sprinkel gav etter for temperatursvingningene rett før jul som resulterte i vannlekkasje og trykkøkningspumpen trengte akutt ettersyn etter et strømbrudd. Hendelsene dekkes av forsikringen, men det påløper kr 10 000,- i egenandel per tilfelle. Forsikringspremien har dessuten økt med om lag kr 20 000,- og kommunale avgifter med om lag det samme. Kommunen har varslet at disse vil fortsette å øke i 2024 og 2025. Styret slår på denne bakgrunn fast at det var på tide at innbetalingene til felleskostnadene ble økt, noe de ble fra og med juli 2023.

Økte felleskostnader ble bestemt på ordinært årsmøte 22. mai 2023. Forut for dette hadde oppdatert kostnadsfordeling basert på ny arealtelling allerede blitt enstemmig vedtatt i et ekstraordinært årsmøte 4. mai 2023. Styret har godt håp om å styre mot null i 2024 og vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende.

Oslo 13.03.2024

Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Kyrre Gregersen

Henrik Henningsen Kvissel Stian Vestad



HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Sist oppdatert: Årsmøtet 27.05.2020

Revisjon: Årsmøtet 23. april 2024.

§1 – Formål

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 på eiendommen.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene definerer en terskel der søknad innenfor en rekke områder skal fremmes sameiestyret. Intensjonen med dette er ikke å byråkratisere prosessene, men sikre at tiltaket ikke medfører større ulemper for øvrige beboere, det estetiske uttrykket ivaretas og at eventuelle sentralt regulerte lover og reguleringer etterleves.

Der hvor det krav til sameiestyrets aksept for en endring i dette dokument, gjøres dette gjennom å sende en søknad på e-post til soriamoriatunet@gmail.com.

§ 2 – Inngangsdører – postkasser – informasjon

Per tid opererer sameiet med følgende informasjonskanaler;

- Sameiets Facebook-gruppe (åpne diskusjoner, generelle statusmeldinger og informasjon)



om sosiale arrangementer)

- E-post (nyhetsbrev, formell korrespondanse og innkalling til møter)
- Google Drive (sameiets lagringsområde for formelle dokumenter)

Sameiet vil fortløpende vurdere alternative kommunikasjonsplattformer der dette vurderes som hensiktsmessig.

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at sin postkasse er korrekt merket. Som en del av leveransen fra utbygger vil samtlige enheter bli utvendig merket med nr. og bokstav. Den enkelte seksjon forestår selv eventuell tilleggsmerking som f.eks familienavn.

Eneleverandør for bestilling av systemnøkler er Låseekspresen AS. For rekvirering av nøkler sendes en e-post til soriamoriatunet@gmail.com.

§ 3 – Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00 hverdager og 23:00-09:00 i helger. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–18:00.
- I helg og på helligdager klokken 11:00–17:00.

§ 4 – Fellesområder

Beboerne oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets fellesområder, samt egen balkong/terrasse/uteareal og garasjeplass.



Av sikkerhetsmessige hensyn, skal den enkelte beboer forsikre seg om at inngangsdører til fellesarealer stenges skikkelig etter passering. Gjenstander skal ikke henses i gangområder, trapper, avsatser eller felles inngangsparti og sluser.

Fellesarealene inneholder omfattende og kompliserte tekniske systemer som blant annet understøtter sameiets brannsikring og vannforsyning. Ingen av disse systemene skal under noen omstendighet justeres eller på noen annen måte tukles med av beboerne. Ved mistanke om feil skal styret underrettes. Styret vil, om nødvendig, hente inn fagkyndig kompetanse.

Sameiet har avsatt midler på fellesskapets budsjett til en vedlikeholdsavtale med ekstern leverandør for grøntarealene. Avtalen vil inkludere det meste – klipping,

fjerning av gress, gjødsling, lusing, stell av hekker, trær og planter mm. Den enkelte seksjonseier står fritt til å etablere plantekasser, blomsterkasser og plantebed i umiddelbar nærhet til sin egen seksjon. Det oppfordres til at det som eventuelt etableres følger samme stil og estetiske uttrykk som øvrig beplantning på tunet. Fjerning av beplantning levert som en del av prosjektet (for eksempel hekker, trær osv), beplantning av nye vegetasjon utover det som er nevnt ovenfor og etablering av mini-drivhus, lekehus, trampoliner og lignende skal det søkes om aksept fra sameiestyret før tiltaket iverksettes.

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med sameiestyret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Tunet har en belysning av fellesareal som har til hensikt å sikre trygg ferdsel på tunet til alle døgnets tider. Av denne grunn kan denne belysningen derfor ikke skrus av eller modifiseres. Det anbefales videre at den enkelte seksjons belysning ved eget inngangsparti skrus på for optimal belysning av tunet.

Hagemøblement lagres på egen terrasse, egen bod, trappeoppgang eller på tildelt parkeringsplass gjennom vintersesongen. Lagring av hagemøblement skal ikke skje på sameiets øvrige fellesarealer, i trappeoppganger eller lignende.

§ 5 – Spesifikt for garasjeanlegget



Også for garasjelegget oppfordres den enkelte seksjonseier til å holde det rent og ryddig på egne tildelte garasjeplasser.

Det er ikke tillatt å oppbevare propangass-beholdere i garasje eller i bod tilknyttet garasjelegget. Annet farlig materiale, giftige, eksplosive eller brennbare substanser samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende skal heller ikke oppbevares i boder eller garasjelegg.

Vask av biler, motorsykler, båter o.l. på områder som kan være til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Fellesgarasjen er ikke dimensjonert med for fullskala vasking av bil med f.eks med høytrykkspyler. Vask med bruk av mindre vannmengder (ved bruk av bøtte istedenfor hageslange/høytrykksspyler) er tillatt.

Elektrisk anlegg tilgjengelig på fellesområdene kan benyttes til kortvarige oppdukkende forhold som for eksempel støvsuging av bil, utstyr til bruk ved dekkskift osv, men skal ikke under noen omstendighet benyttes til lading av el-bil.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge det til enhver tid gjeldende regelverk for lading av elbil.

Garasjelegget er hovedsakelig dimensjonert for parkering av beboernes kjøretøy. Med bakgrunn i begrenset bodplass for mange av seksjonseierne åpnes det opp for lagring av en mindre mengde utstyr som en del av den respektive seksjonseiers garasjeplass. Det er sameiestyrets intensjon at oppbevaring i garasjelegget skal holdes til et absolutt minimum hvor det åpnes for lagring av typiske objekter som er vanskelige å få plass til i egen tildelte bodplass internt i boligen. Som for eksempel bilutstyr, ski, sykler etc. Møbler, flytteesker, leker osv anses som ikke å være innenfor denne intensjonen. Sameiestyret tar ikke ansvar for materiellet som lagres i garasjen, både i forhold til tyveri og skader som følge av fukt og andre forhold. Det anbefales videre at materiellet lagres over bakkeplan for å minimere risikoen for vannskader.

Ved etablering av eget lagringsområde på egen garasjeplass benyttes Elfa sitt hyllesystem i sølv utførelse på ferdig monterte opphengslistor i den hensikt å sikre et enhetlig uttrykk, også i garasjen.



Lagringen på egen p-plass skal ikke gå på bekostning av plass til eventuelle kjøretøy. For å sikre fri passasje til øvrige seksjonseieres parkeringsplasser stilles det derfor som krav at kjøretøyet ikke stikker lengre ut enn 40 cm fra betongsøylene ved enden av parkeringsplassen

Fartsgrensen inne i garasjeanlegget er 5 km/t . Flere passasjer til boligene kommer brått på og det bor mange barn på tunet. Det skal derfor utvises stor aktsomhet når det kjøres i garasjen.

Sameiet kan, med en varslings tid på minst 2 uker, bestille vask av garasjen. Sameiestyret kan ikke holdes ansvarlige for eventuelle skader som måtte følge på privat materiell, så lenge varslings tiden er opprettholdt.

Med hensyn til sikkerhet for verdiene som oppbevares i garasjen er fremleie av garasjeplasser til utenforstående utenfor tunet ikke tillatt.

§ 6 – Kjøring og parkering

Tunet er bygd opp rundt prinsippet om ”et bilfritt tun.” I praksis betyr dette at all kjøring som hovedregel kun er tillatt til gjesteparkeringsplasser og ned til sameiets garasjeanlegg. Kjøring helt inn til boligene skal kun gjøres i helt spesielle tilfeller.

Parkering foran boligene er ikke tillatt. Biler som står parkert utenfor oppmerket område kan bli fjernet av sameiestyret for eiers regning og risiko.

Gjesteparkering skal skje på tunets dedikerte plasser, alternativt i veiskulderen på Voksenkollveien. Det er ikke tillatt for beboere å benytte tunets egne gjesteparkeringsplassene til parkering av egne private kjøretøy med unntak av kortvarige av- og pålossinger.

Reglene om kjøring inkluderer budleveranser av alle typer. Denne typen leveranser skal skje ved inngangen til tunet.

§ 7 – Avfallshåndtering

Balkong/terrasser skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr til tunet.



Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall og det forventes at Oslo kommunes retningslinjer for sortering av dette avfallet følges.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Nærmeste beholder for glass og metallavfall er lokalisert ved Voksenkollen T-banestasjon.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Er avfallsbeholderne fulle skal styret underrettes om forholdet. I påvente av korrektive tiltak benyttes alternative avfallsstasjoner som f.eks Smestad Gjenvinningstasjon.

§ 8- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av byggene. Eventuell skade på fellesarealene skal meldes til sameiets styreleder snarest mulig. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommens fellesarealer. Dette inkluderer også skader som følge av montering av fastmonterte hyllesystem i garasjelegget.

Sameiestyret vil om nødvendig, gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige seksjonseiers regning.

I de tilfeller hvor den enkelte seksjonseier har gjennomført arbeider på vann, avløp eller elektrisk anlegg selv uten å benytte godkjente/ autoriserte håndverkere, og det i ettertid oppstår en skade som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte seksjonseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene, ref. § 13.

Sameiestyret kan bestille rydding og reparasjon for den ansvarliges regning dersom det har oppstått tilgrising eller skader av fellesarealer eller bygninger i sameiet.

§ 9 – Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Som et overordnet prinsipp anser sameiestyret det som sin oppgave å sikre et helhetlig uttrykk på tunet som viderefører de intensjoner om design og estetikk når feltet ble utviklet. Seksjonseieren har enerett til bruk av den bruksenhet



vedkommende har grunnbokshjemmel til, men plikter seg til å følge de retningslinjer som følger av denne paragrafen på egen seksjon.

Det er som hovedregel ikke tillatt å montere parabol, bygge egne boder og/eller andre større tekniske installasjoner som går på de utvendige fasadene på egen seksjon og fellesområdene på tunet. Hvis et slikt behov eventuelt skulle melde seg, må dette søkes om til sameiestyret.

Seksjonene på tunet er regulert med en innbyrdes plassering som danner sikt-akser over/gjennom terrassene på bebyggelsen i feltet. For å sikre videreføringen av denne intensjonen, er det ikke tillatt å plassere permanente le-vegger eller tilsvarende som permanent blokkerer siktlinjene for de bakenforliggende seksjonene uten at godkjenning innhentes fra eventuelt berørte seksjoner.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har sameiestyret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende solskjerming og terrasseledning:

a) Utvendigsolskjerming

Den enkelte seksjonseier står selv fritt til å velge type solskjerming, herunder f.eks zipped screens eller mer tradisjonelle markiser. Farge på markisekassetter og beslag skal være sort. Farge på markiseduk skal være mørk grå (fargekode: 001-010). Sameiet har fremforhandlet en avtale med Norsol som gir 22 % rabatt på deres produktsortiment av utvendig solskjerming. Kontaktperson: Herman Selmer (herman@norsol.no). Ved et særskilt behov for et produkt fra en annen leverandør må dette søkes om til sameiestyret. Det er en underliggende forutsetning at produktet er så nære ovenfornevnte fargekrav som mulig.

b) Innvendigsolskjerming

Sameiestyret stiller ingen særskilte krav til all eventuell innvendig solskjerming. Sameiets avtalepartner for den utvendige solskjermingen har også produkter for den innvendige solskjermingen til rabatterte priser, men det er ikke et krav om at leverandøren benyttes.

c) Terrassebord og pergola

Standardleveranse av terrassebord på tunet er impregnerte, ikke



fargede, terrassebord. Ved ønske om å behandle terrassebordene og pergola skal dette gjøres med klar/gjennomsiktig dekkbeis eller olje.

Ved et ønske om å utvide egen platting utover det som ble levert fra prosjektet må dette søkes om til årsmøtet.

Endres til:

Det vises til vedlegget til husordensreglene om "Retningslinjer for levegg, terrasseplatting, hekk og gjerde."

Det er tillatt å sette opp 1 stk. sort standardpostkasse for aviser ved inngangsdøren til hver enkelt seksjon.

§ 10 – Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Dyreeiere skal være spesielt oppmerksom på dette i forhold til barns lekeområder på området.

Sameiestyret kan innføre båndtvang dersom dette er til særskilt stor ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere.

§ 11 – Brannforebyggende sikkerhet og skadedyrsbekjempelse

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst én gang pr. år. Sameiet fasiliterer for vedlikehold av de boliger som i tillegg har et sprinkleranlegg.

På bakkeplan er alle former for grill tillatt. På de boligene med takterrasser er kun elektrisk eller gassdrevet grill av brannvernmessige hensyn tillatt.

Dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre former for skadedyr i egen bolig skal sameiets styre varsles uten tap av tid. Det er i styrets interesse å minimere faren for eventuell spredning til andre deler av sameiet.

§ 12 - Brudd på husordensreglene



Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Vi skal alle bestrebe oss på et godt forhold til alle våre naboer. Oppstår det meningsforskjeller ihht Husordensreglene, skal de direkte berørte søke å løse disse gjennom samtaler.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til sameiestyret. Uenighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

§ 13 - Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Voksenkollen, 23. april 2024

Retningslinjer for levegg, terrasseplattning, hekk og gjerde

Arbeidsgruppen, som ble opprettet på generalforsamling juni 2020, har jobbet frem et bra forslag. Styret har gjennomgått dette og utferdiget disse retningslinjer i tråd med vedtaket på generalforsamling 2020.

1) Levegg:

Styret har vedtatt forslaget som arbeidsgruppen har jobbet frem. Det vil si at det i utgangspunktet er lov å oppføre levegg innenfor for retningslinjene, med mindre der foreligger særlig grunner som tilsier at levegg er til sjenanse for nabo eller fellesskapet. Er dette tilfellet skal styret og de involverte forsøke å finne en løsning. Finnes der ikke brukbar løsning, må forslaget behandles på generalforsamling

Retningslinjer for levegg:

- Alle som ønsker det, kan sette opp levegger tilhørende terrassen.
 - Leveggen må ha samme utseende på hele tunet, men med mulighet for lokale tilpasninger. Utseende er i utgangspunkt som følger:
- 1) Liggende spiler i dobbeltvegg, der spilene har ca. samme bredde som panelet på huset (se bilde). De skal ligge «parallellforskjøvet», slik at den blir tett for gjennomsyn, men likevel ikke så massiv som den leveggen som finnes på tunet i dag. Dette vil også sikre at vinden kan flyte gjennom veggen, og man unngår turbulens.
 - 2) Leveggen skal være 140-160cm høy, med lokale tilpasninger. Man kan evt. avslutte siste del av leveggen med ett nivå som ligger ca. 30 cm under dette.
 - 3) Leveggen skal ikke gå lenger ut enn naboens originale plattning (jamf. godkjent plantegninger).
 - 4) Det er i utgangspunkt ikke lov med vinklet levegg. "Grønn levegg" er da en mulighet, der man kan plante grønne vekster som vokser oppover et espalier. (se bilde til høyre under).
 - 5) Leveggen males i samme farge som husveggen.



2) Terrasse/plattning:

Utgangspunktet er at hver seksjonseier selv bestemmer hvilken type dekke man ønsker på egen hageparsel, dvs den del av tomten som disponeres av hver enkelt bolig. Vi har godkjent 3 typer av dekke: Terrasseplattning, gress og brostein (lik de som ble lagt ved overtakelse).

Man kan velge to typer treplattung. Enten trykkimpregnert bord lik de som er lagt ved overtakelse. Disse vedlikeholdes med nøytral farget olje/beis. Alternativ kan man velge "Møre Royal" i grå utførelse som vil få nesten samme fargeuttrykk som trykkimpregnerte over tid.

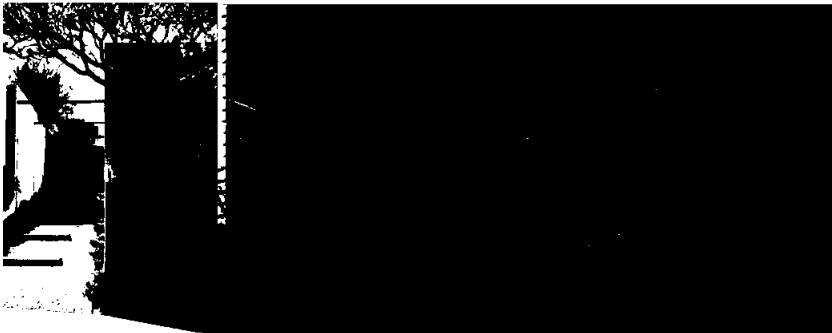
Har man ønske om annet dekke må dette styrebehandles, og eventuelt opp på generalforsamling om styret mener ønsket ligger utenfor godkjente retningslinjer.

3) Hekk/Gjerde:

Det er flere som ønsker å plante annen/ny hekk for å minske innsyn. Styret og arbeidsgruppen mener tett hekk fremfor gjerde er å foretrekke, især ved X2 rekken for å bevare et grønt inntrykk. Dog åpnes der for at man skal ha alternativer til type av hekk. Arbeidsgruppen og styret foreslår følgende alternativer ved utbedring av hekk:

- 1) Bytte til større planter av samme type hekk som er plantet av utbygger (Svartsurbær)
- 2) Agnbøk
- 3) Bøk
- 4) Liguster

Der hvor gjerder allikevel er svært ønskelig eller nødvendig, så kan dette settes opp. Arbeidsgruppen har fremmet forslag om utførelse av gjerde. Det foreslås at det settes opp i tilsvarende stil som levegg, men med vertikal spiler. Utifra dagens vedtekter og husordensregler må oppsetting av gjerde godkjennes av styret. Ved ønske om endringer på allerede oppsatte gjerder eller glassrekkverk må det meldes om til styret. Utgangspunktet er at eksisterende glassrekkverk kan frostes og man skal kunne skjerme innsyn på eksisterende rekkverk der det ønskes.



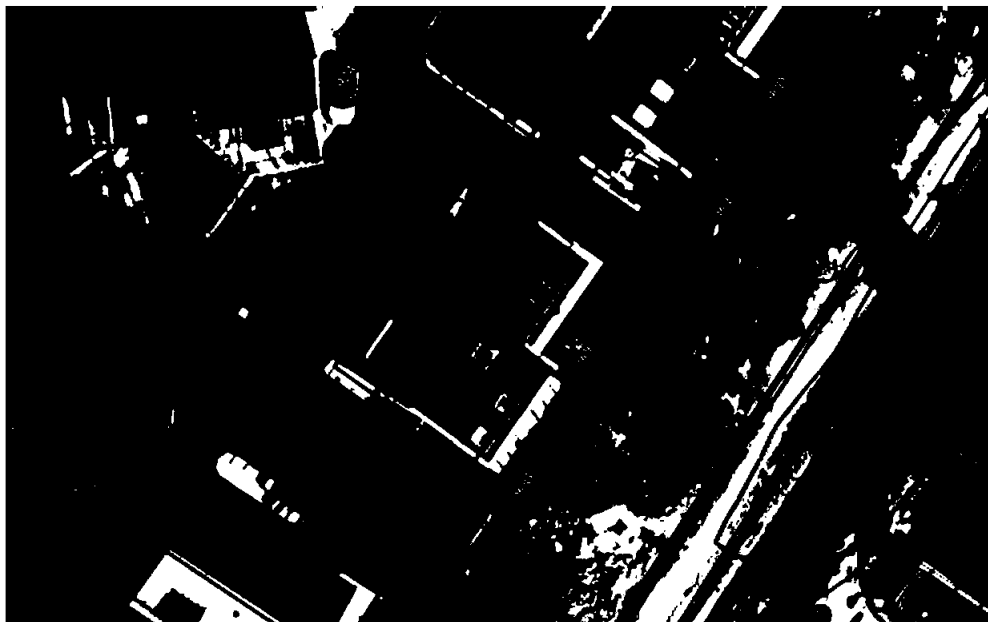
Fremgangsmåte

Seksjonseier, som ønsker utbygging, skal skriftlig varsle nabo og styret med konkret plan/tegning. Seksjonseier vil innenfor 10 dager få aksept eller innsigelse. Ingen tilbakemelding innen 10 dager er lik godkjenning. Det er opp til nabo til seksjonseier å argumentere for særlig grunn mot utbygging så lenge utbyggingen gjøres i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Styret kan til enhver tid godkjenne



utbygging i tråd med retningslinjene. Om styremedlem er inhabil - nabo eller utbygger, skal vara delta i behandlingen. Er flere inhabile, skal utbyggingen behandles på generalforsamling.

Vedlegg 5 til sak 9. Gjerde mot nabetunet





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 7755 Selskapsnavn: SE Soria Moria Tunet A og B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Gregersen	Voksenkollveien 90 E
Styremedlem	Henrik Henningsen Kvissel	Voksenkollveien 94 C
Styremedlem	Stian Vestad	Voksenkollveien 92 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl]. Styret kan kontaktes på telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se SE Soria Moria Tunet A og Bs hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om SE Soria Moria Tunet A og B

Sameiet består av 15 seksjoner.

SE Soria Moria Tunet A og B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919137177, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 3146

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

SE Soria Moria Tunet A og B har [antall / Ingen] ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:

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

Vesentlig avvik

Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Resultat

Enten

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

Eller

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr [beløp]. ***Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.***

Eller - ved negativ arbeidskapital.

Tips! Klipp/lim inn informasjon fra noten om negativ egenkapital inn i tillegg til tekst under

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr [arbeidskapital].

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer

låneopptak på kr [beløp] og eller en økning av felleskostnader på %

og eller ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr .

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Soria Moria Tunet A og B.

Lån

SE Soria Moria Tunet A og B har lån i [lånegiver].
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Eller

Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Soria Moria Tunet A og B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro: 8397.05.05914
0166 Oslo	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Delte dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatør. Dette sikrer dokumentet og dets innhold mot endringer etter signering.

SKO/SRS/AT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/22/2024 07:17:23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signatur(en), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(en). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	618 764	573 324	0	0
Andre inntekter		0	16 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		618 764	589 324	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 875	-7 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-49 488	-47 578	0	0
Konsulenthonorar	4	-688	-1 320	0	0
Drift og vedlikehold	5	-163 853	-427 179	0	0
Forsikringer		-129 510	-106 977	0	0
Kommunale avgifter	6	-143 085	-122 396	0	0
Energi/fyring		-75 666	-108 893	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 355	-54 242	0	0
Andre driftskostnader	7	-77 277	-76 391	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-703 795	-952 351	0	0
DRIFTSRESULTAT		-85 031	-363 027	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 470	3 269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 470	3 269	0	0
ÅRSRESULTAT		-81 561	-359 758	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-81 561	-359 758		



SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		240	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 446	52 231
Driftskonto OBOS-banken		52 090	158 327
Sparekonto OBOS-banken		2 548	356 946
SUM OMLØPSMIDLER		98 324	567 504
SUM EIENDELER		98 324	567 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 875	159 436
SUM EGENKAPITAL		77 875	159 436
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 031
Leverandørgjeld		20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld		0	373 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 450	408 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 324	567 504
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Kyrre Gregersen

Henrik Henningsen Kvissel

Stian Vestad

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	405 042
Felleskostnader lik	93 090
TV/bredbånd	62 445
Parkering	51 600
Fellesutgifter sprinkleranl.hus	6 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	618 764

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-22 342
Drift/vedlikehold elektro	-70 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 917
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-1 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 853

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 156
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 085

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-13 536
Snørydding	-59 674
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 308
Velferdskostnader	-1 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 277

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINNTEKTER	3 470



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1441336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering