



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 12.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		573 324	707 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>573 324</b>	<b>707 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		481 381	342 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>492 791</b>	<b>354 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>80 533</b>	<b>353 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 855	551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 855</b>	<b>551</b>
Annen finanskostnad			118
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 855</b>	<b>433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 388	353 736
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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		7 530	
Andre fordringer		60 474	37 166
Sum fordringer		68 004	37 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 085	301 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 085	301 977
Sum omløpsmidler		440 089	339 143
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>440 089</b>	<b>339 143</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<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		417 719	335 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>417 719</b>	<b>335 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>417 719</b>	<b>335 331</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		11 197	922
Annen kortsiktig gjeld		11 172	2 891
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 370</b>	<b>3 812</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 370</b>	<b>3 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>440 089</b>	<b>339 143</b>



## Årsmøte 2020

SE Soria Moria Tunet A og B  
27. mai 2020





## Ordinært årsmøte 2020

Velkommen til SE Soria Moria TUNET A og B årsmøte 27. mai kl. 20:30, Sameiets garasjekjeller.

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Soria Moria TUNET A og B det kommende året.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Godkjenn styrehonorar
4. Forslag til vedtektsendring
5. Avsetning av egenkapital til etablering av smørebod og styrkerom
6. Forslag til justering av husordensreglene
7. Forslag til etablering av levegger
8. Forslag til etablering av gjerder
9. Boder - behandling av allerede etablerte, samt rammeverk for eventuelle fremtidige etableringer
10. Behandling av justerte terrasseplattinger
11. Valg av tillitsvalgte

### Hvem kan delta på møtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Soria Moria TUNET A og B**

Arild Bloemendaal

Stian Andersen

Trond Elling Refsnæs



Andreas Tostrup



Sak 1

**Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap ble godkjent av styret på styremøtet den 15.04.2020

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

1. Sameiet Soria Moria Tunet A og B - revisjonsberetning\_pades.pdf
2. Årsrapport Sameiet Soria Moria Tunet 2019.pdf



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Soria Moria Tunet A og B' årsregnskap som viser et overskudd på kr 82.388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:  
SE Soria Moria Tunet A og B  
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



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 21. april 2020  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Registrert revisor  
(signert elektronisk)

...

—

Post- og besøksadresse:  
SE Sørna Monn TUNET A og B  
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



## Elektronisk signatur

*Elektronisk signatur*

**Signert av**

*Signert av*

**Skogly, Roger**

*Fødselsdato / Fødselsdato 1971-12-27*

*Norwegian BankID*

**Dato og tid**

*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

21.04.2020 11.36.51

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 signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

*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 signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.*



## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Arild Bloemendaal	Voksenkollveien 90 D
Nestleder	Stian Andersen	Voksenkollveien 92 D
Styremedlem	Trond Elling Refsnæs	Voksenkollveien 94 A
Styremedlem	Andreas Tostrup	Magnus Bergs Gate 6 A
Varamedlem	Maren Myre Baksaas	Voksenkollveien 90 B
Varamedlem	Michael Stegger Nielsen	Voksenkollveien 92 B

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

### Generelle opplysninger om 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 med følgende adresse:

Voksenkollveien  
90-94

Gårds- og bruksnummer :  
3146  
33

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

SE Soria Moria Tunet A og B har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



## Styrets arbeid

Også for regnskapsåret 2019 preges styrets arbeid av oppfølgingsprosessene mot utbygger, da boligprosjektet fremdeles ikke har en ferdigstillellesattest. Parallelt med denne oppfølgingen har sameiets styre fått på plass et tilnærmet komplett vedlikeholdskonsept (med underliggende serviceavtaler) for sameiets tekniske infrastruktur. Intensjonen fremover er en grundig opplæring av denne tekniske strukturen med sameiets styre. Sameiet har også etablert en HMS-plan.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 573 324 dette er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 492 791.

Dette er kr 51 109 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 82 388 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 417 719.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019. Strømmålerne er foreløpig ikke overført til sameie.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Soria Moria TUNET A og B.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 1,00 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	573 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	573 324	658 096	0	561 000
Andre inntekter		0	49 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>573 324</b>	<b>707 396</b>	<b>573 000</b>	<b>561 000</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-2 300	-6 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-16 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 750	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-67 590	-65 813	-34 000	-44 313
Konsulenthonorar	6	-19 049	-57 745	-5 000	0
Drift og vedlikehold	7	-30 312	-7 060	-84 500	-54 000
Forsikringer		-80 305	-72 098	-66 500	-98 273
Kommunale avgifter	8	-109 985	-82 617	-176 100	-158 000
Energi/fyring		0	0	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredband		-52 368	-17 500	-66 500	-54 000
Andre driftskostnader	9	-113 396	-31 101	-68 000	-86 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-492 791</b>	<b>-354 093</b>	<b>-543 900</b>	<b>-572 586</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>80 533</b>	<b>353 303</b>	<b>29 100</b>	<b>-11 586</b>
-----------------------	--	---------------	----------------	---------------	----------------

**FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	10	1 855	551	0	0
Finanskostnader		0	-118	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 855</b>	<b>433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>82 388</b>	<b>353 736</b>	<b>29 100</b>	<b>-11 586</b>
--------------------	--	---------------	----------------	---------------	----------------

## Overføringer:

Reduksjon udekket tap		0	18 405		
Til opptjent egenkapital		82 388	335 331		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 435	265
Kundefordringer		7 530	0
Kortsiktige fordringer	11	45 039	36 901
Driftskonto OBOS-banken		20 561	301 977
Sparekonto OBOS-banken		351 524	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>440 089</b>	<b>339 143</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>440 089</b>	<b>339 143</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		417 719	335 331
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>417 719</b>	<b>335 331</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 901	2 891
Leverandørgjeld		11 197	922
Annen kortsiktig gjeld	12	5 271	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 370</b>	<b>3 813</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>440 089</b>	<b>339 143</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2020  
Styret i Sameiet Soria Moria TUNET A Og B

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader brøk	352 872
Felleskostnader	77 940
Kabel-tv/Bredbånd	66 420
Fellesutgifter p-plass	64 800
Felleskostnader	11 292
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>573 324</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Bevilgning til styret var i alt på kr 45 000, men styret har avstått fra honoraret utover kr 10 000 i honorar og kr 5 000 til styremiddag, se note 9 andre driftskostnader. Styremiddagen er ikke avholdt.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.  
Kr 6 625 gjelder 2018

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 643
Teknisk konsulentonorar, OPAK	-14 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 049</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 288
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-741
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-30 312</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 547
Renovasjonsavgift	-70 438
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-109 985</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 790
Verktøy og redskaper	-11 583
Snørydding	-88 096
Trykksaker	-564
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-764
Porto	-848
Bank- og kortgebyr	-2 252
Velferdskostnader	-2 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 396</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 524
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 855</b>



**NOTE: 11**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) 45 039

---

**SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 45 039**

---

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -5 271

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 271**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan til enhver tid nås per e-post ([soriamoriatunet@gmail.com](mailto:soriamoriatunet@gmail.com)). Den enkelte seksjonseier vil også finne relevant informasjon om sin seksjon på [vibbo.no](http://vibbo.no), samt sosiale aktiviteter på sameiets lukkede Facebook-gruppe.

### Sameiets husordensregler

Sameiet har et sett med husordensregler som er retningsgivende for en rekke daglige forhold på tunet. Husordensreglene er vedlagt innkallingen til årsmøtet. Det enkelte seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med dette dokumentet og respektere fellesskapets besluttede føringer og rammeverk innenfor flere definerte forhold.

### 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### 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.



Sak 3

## **Godkjenn styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i styremøtet ("regnskapsmøtet") avholdt den 15.april, foreslår styret at 45 000,- settes av til utbetaling av styrehonorar.

Honoraret er gjeldende for perioden vi legger bak oss, altså perioden fra årsmøtet 2019 frem til dette årsmøtet. Honorarbeløpene er i tråd med felleskapets vedtak i det ekstraordinære årsmøtet gjennomført 20.08.2019

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at avsetningen til honorar godkjennes,

### **Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 4

## Forslag til vedtektsendring

**Forslag fremmet av:** Obos forretningsfører

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

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

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 23 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

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

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

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Hjelpetekst: Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn. Avklar med styret hvilken begrensning styret ønsker å anbefale for årsmøtet i hvert enkelt sameie. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (x) ledd (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



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

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

Hjelpetekst: Denne setningen viser til lovens bestemmelse om ervervsbegrensning.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at lovendringene føres inn i sameiets vedtekter. Vedrørende korttidsutleie er styrets innstilling at samlet antall utleiedøgn settes til 60.

**Forslag til vedtak**

Godkjent, herunder at grensen på samlet antall korttidsutleiedager settes til 60 døgn for Sameiet Soria Moria tunet

**Vedlegg**

1. Sameievedtekter fra adv. Tuv 28.04.2017.doc



Sak 5

## **Avsetning av egenkapital til etablering av smørebod og styrkerom**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det vises til tidligere vedtak i ekstraordinært årsmøte 16.08.2018 og styrevedtak av 26.09.2019 om etablering av smørebod og treningsrom i to av sameiets fellesarealer.

Styret jobber aktivt mot utbygger for å få disse rommene etablert med en forventning om at dette vil komme på plass ilt sommeren/høsten 2020.

Planen er at utbygger vil legge til rette for at disse rommene kan disponeres til tiltenkte formål, men øvrig innredning og materiell må forestås gjennom investeringer fra felleskapet. Det søkes derfor om aksept fra årsmøtet til å avsette 50 000,- av sameiets oppsparte egenkapital til formålet.

Det anbefales at det velges ut en person blant beboerne som kan ta drive disse anskaffelsene frem - i tett dialog med sameiets styre.

Når det gjelder treningsrommet i kjelleren nevnes det for ordens skyld at rommet kun kan disponeres til formålet under forutsetning av at rommet har de tilstrekkelige egenskapene for treningsopphold, samt at branntekniske forskrifter overholdes.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent.



Sak 6

## **Forslag til justering av husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått en revisjon av husordensreglene. Det vises til vedlagte dokument der endringene er foreslått i rødt.

Endringene kan oppsummeres til følgende:

- Eget punkt som presiserer lagring av hagemøbler vinterstid. Intensjonen er å unngå at at dette blir lagret på sameiets fellesarealer (bl.a. av brannhensyn)
- Punktet om forhåndsaksept for installering av varmepumpe fjernes. Det foreslås at det må søkes om aksept for styret hvis det ønskes etablert.
- Fartsgrensen i parkeringsgarasjen reduseres til 5 km/t
- Retningslinjer for overflatebehandling av terrassebord og pergola.
- Justering av beslutningsorgan for utvidelse av terrasseplattinger (harmonisering av husordensregler sett i sammenheng med vedtektene)

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at endringsforslagene godkjennes av felleskapet

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

1. Husordensregler Sameiet Soria Moria Tunet - rev allrsmøtet 2020.pdf



# 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

### §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](mailto: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 Låseekspressen AS. For rekvirering av nøkler sendes en e-post til [soriamoriatunet@gmail.com](mailto: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 nattesøvn, 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 garasje plass.

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, avsats eller felles inngangsparti og sluser.

Fellessarealene 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegget. 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 garasjeanlegg.

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. Sameiestyret anbefaler montering av en ladestasjon fra for eksempel Salto:

Garasjeanlegget 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 garasje plass. Det er sameiestyrets intensjon at oppbevaring i garasjeanlegget 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 garasje plass benyttes Elfa sitt hyllesystem i sølv utførelse på ferdig monterte opphengslistene 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 seksjonseierers 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 passasjerer 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 garasje plasser 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 garasjeanlegget.

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. ~~Det åpnes dog opp for montering av varmepumpe med tilhørende utvendig aggregat uten behov for å søke sameiestyret spesifikt. Kravet er at monteringen er godkjent av tilstøtende seksjoner og at utvendig montasje kasses inn og beises i samme farge som øvrig utvendig fasade. Dette gjelder også rørføring fra aggregat til innvendig del av anlegget. Utvendig aggregat har et tillatt lydnivå på maks 50dB.~~

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 terrassekledning:

### **a) Utvendig solskjerming**

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) Innvendig solskjerming**

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.

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, 27. mai 2020



Sak 7

## **Forslag til etablering av levegger**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra flere av seksjonseierne er det kommet inn ønsker om etablering av levegger tilknyttet sin boligseksjon.

Styret har sett nærmere på forholdet og foreslår følgende rammeverk til votering:

Felleskapet stiller seg positive til levegger på tunet. Konseptet vil være at de som eventuelt måtte ønske en levegg må søke styret om godkjenning til dette. Sameiets styre gis de nødvendige fullmakter til å godkjenne innenfor følgende rammeverk:

- Styret skal vurdere og sikre at levegg(ene) ikke bryter med tunets arkitektoniske inntrykk og ikke er mer fremtredende enn høyst nødvendig for å løse sin tilsiktede intensjon. Leveggen skal uansett ikke være høyere enn 1,8 m.
- Leveggene som eventuelt etableres skal være like i sin utforming vedrørende design og materialvalg.
- Leveggene skal ikke være av betydelig sjenanse for tilknyttede boligseksjoner, herunder f.eks at lysforhold påvirkes i betydelig grad.
- Naboer som eventuelt blir påvirket av tiltaket skal varsles og gis muligheten til å gi sine tilbakemeldinger til styret før godkjenning gis.
- Etableringskost for levegg dekkes for egen regning av den respektive seksjonseier.

Det vises til sameiets vedtekter §11, underpkt a der to tredjedels flertall kreves ved: "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold".

Utfallet av votering i saken vil også berøre allerede etablert levegg i Voksenkollveien 90F (boligseksjon 2).

### **Styrets innstilling**

Det er naturlig at denne typen forhold dukker opp etterhvert som forholdene mot utbygger lukkes og at man har "bodd seg inn" i de respektive boligene. Styret anbefaler at det åpnes opp for etablering av levegger, så lenge dette skjer i ordnede former innenfor rammeverket som er foreslått. Det vurderes som spesielt viktig at sameiets styre inkluderes i prosessen for å sikre at helheten og felleskapets interesser ivaretas.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 8

## **Forslag til etablering av gjerder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra flere av seksjonseierne er det også kommet inn ønsker om etablering av gjerder tilknyttet sin boligseksjon.

Styret har sett nærmere på forholdet og foreslår følgende rammeverk til votering:

Felleskapet stiller seg positive til gjerder på tunet. Konseptet vil være at de som eventuelt måtte ønske et gjerde må søke styret om godkjenning til dette. Sameiets styre gis de nødvendige fullmakter til å godkjenne innenfor følgende rammeverk:

- Styret skal vurdere og sikre at gjerdene ikke bryter med tunets arkitektoniske inntrykk og ikke er mer fremtredende enn høyst nødvendig for å løse sin tilsiktede intensjon.
- Gjerdene skal på generelt grunnlag søkes å holdes så lave som mulig for å løse sin tilsiktede intensjon, og kan på sitt maksimale ikke være høyere enn 1,0 m.
- Gjerdene som eventuelt etableres skal være like i sin utforming vedrørende design og materialvalg.
- Gjerdene skal ikke være av betydelig sjenanse for tilknyttede boligseksjoner.
- Naboer som eventuelt blir påvirket av tiltaket skal varsles og gis muligheten til å gi sine tilbakemeldinger til styret før godkjenning gis.
- Etableringskost for gjerdet dekkes for egen regning av den respektive seksjonseier.

Det vises til sameiets vedtekter §11, underpkt a der to tredjedels flertall kreves ved: "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold"

### **Styrets innstilling**

Styret ser at gjerder kan være hensiktsmessig, spesielt på eksponerte deler av tunet. Samtidig er det ikke ønskelig at bruk av gjerder ikke utvikler seg i samme retning som det man ser på nabo-tunet. Det siktes da på primært på gjerdenes høyde og generell "fremtredenhet". Sameiets styre anbefaler ikke at slike løsninger ikke etableres på vårt tun. En streng behovsvurdering, spesielt mtp høyde og utforming av gjerdet, vil være nøkkelen for at behovene til den respektive seksjonseier dekkes uten at tunets arkitektoniske "åpenhet" ikke ødelegges. Under disse forutsetningene støtter styret åpning av muligheten for etablering av gjerder der det skulle være et behov for dette.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 9

## **Boder - behandling av allerede etablerte, samt rammeverk for eventuelle fremtidige etableringer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Med referanse til sameiets vedtekter (§11, underpkt a) bryter etablerte boder på tunet med dette punktet. Bodene er etablert i direkte dialog med utbygger uten at de er behandlet på årsmøtet eller av sameiets styre før etablering.

De tre allerede etablerte bodene gjelder Voksenkollveien 94B, 94D og 90G. Berørte seksjonseiere må være forberedt på å forklare bakgrunn og behov under årsmøtet.

For fremtidige behov og/eller ønsker om å etablere boder utover det som ble levert ved overtakelse av seksjonen foreslås det at denne type søknader løftes og behandles av felleskapet i et årsmøte. Ved presserende behov eller at flere søknader har kommet inn, kan styret velge å kalle felleskapet inn til et ekstraordinært årsmøte. Det åpnes altså ikke for at sameiets styre direkte kan saksbehandle og effektivere denne typen søknader.

### **Forslag til vedtak**

Allerede etablerte boder godkjennes. Ved fremtidige behov skal søknad fremmes årsmøtet for behandling.



Sak 10

## **Behandling av justerte terrasseplattinger**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I tilknytning til boligseksjon Voksenkollveien 92A, 92B og 92 planlegges det med, eller er allerede gjennomført, mindre justeringer av terrasseplattinger.

Endringene går i hovedtrekk på optimalisering av terrasseplattingenes vinkler mot terrassedørene til boligene.

For Voksenkollveien 92B er det videre gjort en tilpasning av pergolaen for å passe med justert terrasseplattning. Denne endringen endrer ikke på siktlinjene.

Forholdene vurderes som å være berørt av vedtektenes §11 og løftes derfor til årsmøtet for godkjenning.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

#### **Informasjon om valget**

Styreleder vervet gjelder for 1 år, med opsjon på 1 års forlengelse om personen som velges inn ønsker dette.

Styremedlemsvervet gjelder for 2 år

Varamedlemsvervet gjelder for 1 år

#### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Michael Stegger Nielsen

#### **Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Tangen Grøstad (VKU rep)

#### **Valg av varamedlem**

Ingen kandidater ennå.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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