

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2



Sameiet Kirkeveien 145	Vår ref.: 865/19	Fødselsdato eier: 18.12.1974
Kirkeveien 145	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 03.06.1976
0361 OSLO	Eiere: Anders Oddvar Aarum, Hilde Louise Møller Asbjørnsen	
Organisasjonsnr: 971 278 218	Seksjonsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 008		
Felleskostnader:	Garasje		389
	Felleskostnader		5 619

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 908 256	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308115340, Noredea Bank Abp Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 12.05.2026: 1 908 256

Andel av saldo: 106 862

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Gjendem

Adresse: Lupinveien 26

Postnr/-sted: 1346 GJETTUM

E-post: styret@kirkeveien145.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 216/93 - seksjon:19

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Sameiet benytter Gamle Oslo Servicesentral til vaktmestertjenester. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til forefallende behov.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Gamle Oslo Servicesentral. Rengjøringen skjer hver andre uke i oppganger og annet fellesareal.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2



Sameiet Kirkeveien 145	Vår ref.: 865/19	Fødselsdato eier: 18.12.1974
Kirkeveien 145	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 03.06.1976
0361 OSLO	Eiere: Anders Oddvar Aarum, Hilde Louise Møller Asbjørnsen	
Organisasjonsnr: 971 278 218		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør bestilles fra styret via Lettstyrt.

Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.

GARASJE - se vedtektenes § 20

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Global Connect som leverandør av internett fiber,

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 145

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Kirkevn. 145.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.11.1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 216, bnr 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bade utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

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

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameiene etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameier er også forpliktet til å betale stipulert beløp til dekning av utgifter til oppvarming av vann. De andre sameiene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom inklusiv balkong som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dette gjelder ikke vinduer, balkongdører og leilighetsdør fra trapperom, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere

Erverver av seksjon eller leier(e) av bruksenhet skal godkjennes av sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjon i sameiet.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med et varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år; Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret treffer vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder-, skal møtet velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de av gitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.

- tiltak som har sammenheng med sameienes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13. Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsfører gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog krever endring av § 20 1.ledd samtykke av den det gjelder.

§ 20. Bilplasser i garasjeanlegg

Plass nr. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, og 15 disponeres av den som til enhver tid er eier av seksjon nr. 16, 13, 21, 19, 20, 1, 9, 17 og 17.

Sameiet Kirkevn. 145 disponerer over 5 plasser for utleie til sameierne. Utleie kan bare foretas til en sameier som ikke allerede har bilplass. Utleie kan videre bare skje til en sameier som har egen bil. Hvis det ved kunngjøring om ledig plass melder seg flere interesserte, skal utleie skje til den sameier som har lengst eiertid og som bor i eiendommen.

Den leieavtale som inngås, skal leieren kunne oppsi med 30 dagers varsel. Sameiet kan bare oppsi avalen hvis det foreligger mislighold av avtalen fra leierens side eller hvis sameiet må disponere bilplassen til spesielle formål. Leien for bilplassen skal avpasses etter leien for de fast disponerte bilplasser med et tillegg på kr. 50.- femti kroner pr. måned. Leieavtalen kan ikke overdras og fremleie er ikke tillatt. Ved salg av seksjonen kan sameiet oppsi leieavtalen med 30 - tretti dagers varsel. Det samme gjelder hvis leieren ikke lenger fyller vilkårene for rett til leie.

Er det ved utleie ingen interesserte som fyller vilkårene for å kunne leie, kan utleie skje uavhengig av de fastsatte vilkår. I så fall må det opprettes kontrakt med 30 dagers oppsigelsesfrist og bare til en leier som bor i bygningen.

§ 21. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 3.

§ 23. Korttidsutleie

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

Sameiet Kirkeveien 145
0361 Oslo

Oslo, 12. november 2025

REFERAT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Onsdag, 12. november 2025, kl 18.00

Sted: Inngangsparti, Kirkeveien 145

Tilstede:

Sameiere: Yrjan Svarva, Bente Rygg, Virginia Vincent, Ashmore Vincent, Gisle Kverndokk, Thomas Fuglår

Saksliste:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder – Thomas Fuglår
- b. Valg av sekretær – Gisle Kverndokk
- c. Godkjenning av innkalling: Godkjent
- d. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:
Bente Rygg og Yrjan Svarva
- e. Opptak av navnefortegnelse.
- f. Godkjenning av saksliste - godkjent

2. Bytte av regnskapsfører

Styrets forslag: Sameiet Kirkeveien 145 vedtar å si opp avtalen med Odal Økonomi AS (Zynkron) og inngå ny avtale med OBF Forretningsfører AS som regnskapsfører og forretningsfører for sameiet.

Forslaget ble godkjent.

3. Bytte av revisor

Styrets forslag: Sameiet Kirkeveien 145 vedtar å si opp avtalen med Unic Revisjon AS og engasjere Blåberg AS som ny revisor for sameiet.

Forslaget ble godkjent.

Møtet ble hevet kl 18:15


Thomas Fuglår

møteleder


Bente Rygg


Yrjan Svarva

Sameiet Kirkeveien 145
0361 Oslo

Oslo, 22. januar 2025

REFERAT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Mandag 22. januar 2025, kl 18.00

Sted: Inngangsparti, Kirkeveien 145

Tilstede:

Sameiere: Gisle Kverndokk, Thomas Fuglår, Morten Andersen, Knut Skatvedt,
Anita Rønning, Beate Rygg, Hilde Louise Asbjørnsen, Yrjan Svarua

Fullmakt: ~~Kjersti Bjone / Knut Skatvedt~~, Gry Solbraa

Saksliste:

1. Konstituering

- Valg av møteleder – Thomas Fuglår
- Valg av sekretær – Gisle Kverndokk
- Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen: Morten Andersen
Hilde Louise
Asbjørnsen
- Opptak av navnefortegnelse:
- Godkjenning av sakliste - godkjent

2. Valg av ny styreleder

Styrets forslag: Tor Gjendem

Eustemmig vedtatt. Valgt til neste årsmøte.

Møtet ble avsluttet kl. 18.10

Hilde Louise Asbjørnsen

Sameiet Kirkeveien 145
0361 Oslo

Oslo, 27. mai 2025

REFERAT ÅRSMØTE

Tid: Mandag 27. mai 2025, kl 18.00

Sted: Inngangsparti, Kirkeveien 145

Tilstede:

Tor Gjendem, styreleder.

Sameiere: Jonas Lærum, André Mollan, Solveig Starckjohann, Kjersti Bjone / Knut Skatvedt, Thomas Fuglår, Gisle Kverndokk / Aksel-Otto Bull, Kwok Leung Chung, Yrjan Svarva, Gyda Tørråsen.

Fullmakt: Anita Rønning / Morten Andersen, Ida Lindtvedt / Ola Fauske

Saksliste:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder – Tor Gjendem ble valgt.
- b. Valg av sekretær – Gisle Kverndokk ble valgt.
- c. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:
Thomas Fuglår, Jonas Lærum
- d. Opptak av navnefortegnelse: 11 stemmeberettigete hvorav 2 fullmakter; 11 oppmøtte.
- e. Godkjenning av sakliste - godkjent

2. Årsberetning for 2024

Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning, som ble tatt til etterretning.

3. Årsregnskap 2024

Godkjent

4. Revisors beretning

Godkjent

5. Uttalelse fra ledelsen 2024-2025

Godkjent.

6. Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås holdt uendret for 2025. Styreleder honoreres iht. møtevedtak fra ekstraordinært årsmøte i januar. Hvert styremedlem honoreres kr 7 500.

Godkjent.

7. Valg av tillitsvalgte

Tor Gjendem velges som styreleder for 2 år.

Thomas Fuglår og Gisle Kverndokk velges som styremedlemmer for 1 år.

Anders Aarum velges som varamedlem for 2 år.

8. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble avsluttet kl. 18:36

Det ble holdt et beboermøte etterpå med diverse informasjon om bl.a. utført vedlikehold. Det ble uttrykt ønske om å innføre et inn- og utflyttingsgebyr. Styret behandler dette videre.

Tor Gjendem

Tor Gjendem
Styreleder

Jonas Lærum

Jonas Lærum

Thomas Fuglår

Thomas Fuglår
Styremedlem



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Kirkeveien 145

årsmøte 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 15.04.2026, kl 18:00

Sted: Kirkeveien 145 i foajeen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til tor@gjendemconsulting.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kirkeveien 145 onsdag 15.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Kirkeveien 145

Onsdag 15.04.2026, kl 18:00
Kirkeveien 145 i foajeen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kirkeveien 145

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2025
- 3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat føres mot egenkapitalen.

- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styremedlemmene med kr 20 000.- til fordeling.

4. Forslag

4.1 Forslag til vedtektsendring – Innføring av flyttegebyr

Det er en relativt høy andel utleie i boligselskapet, inkludert flere bokollektiv som medfører hyppige inn- og utflyttinger. Denne aktiviteten bidrar til betydelig slitasje på fellesarealene, særlig i trapperom, heis og ved hoveddøren. Styret vurderer derfor at det er nødvendig å innføre et flyttegebyr for å dekke kostnader knyttet til ekstra vedlikehold samt økte administrative oppgaver som følger av flytteprosesser.

Innføring av flyttegebyr krever vedtektsendring, og dermed to tredjedels flertall på årsmøtet. Styret foreslår at det per i dag innføres et gebyr kr 1 000 per inn- eller utflytting. Gebyret skal gjelde både eiere og leietakere, og formålet er å kompensere for den ekstraordinære slitasjen på fellesarealer samt administrasjonskostnader som håndtering av flyttinger medfører. Styret fastsetter størrelsen på gebyret gjennom vedtak i styret.

For å gjennomføre dette foreslås det å tilføye en ny paragraf 24 "Flyttegebyr" i vedtektene.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar å tilføye § 24 "Flyttegebyr" til vedtektene,

med følgende ordlyd:

"Det skal betales et flyttegebyr ved inn- og utflytting knyttet til en seksjon. Gebyret gjelder uavhengig av om flyttingen gjelder seksjonseier eller leietaker, og omfatter også bytte av beboere. Flyttegebyr legges per innflytting og per utflytting.

Dersom flere beboere flytter inn eller ut som del av samme husstand eller leieforhold innenfor en sammenhengende periode på inntil 14 dager, anses dette som én flytting. Flyttinger som skjer på ulike tidspunkter utover denne perioden anses som separate flyttinger.

Formålet med gebyret er å dekke ekstraordinær slitasje på fellesarealer samt administrative kostnader.

Gebyret fastsettes av styret og kreves inn fra seksjonseier.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for registrering av inn- og utflytting. Gebyret er per i dag satt til kr 1 000,- per flytting."

4.2 Forslag om å oppdatere husordensreglene – registrering, skilting og flytterutiner

Styret ønsker å tilføye regler om registrering av flytting, skilting og praktiske regler ved flytting for å gi sameiet bedre kontroll over hvem som bor i gården, redusere slitasje og rot i fellesarealene og sikre klare, enhetlige og forutsigbare rutiner ved inn- og utflytting. Dette bidrar til et mer oversiktlig, ryddig og velfungerende bomiljø.

Forslag til vedtak: Det foreslås å tilføye følgende punkter til husordensreglene:

Meldeplikt – registrering av beboere

All inn- og utflytting skal meldes til sameiet via Lettstyrt («Lettstyret -> kontaktside-> Flyttemelding»). Dette gjelder både eiere og leietakere. Seksjonseier skal registrere navn, mobilnummer, e-post, innflyttingsdato og om personen er eier eller leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for korrekt og tidsriktig registrering.

Skilting og navnestandard

For å sikre en ryddig oppgang gjelder følgende:

- - Kun seksjonseiers navn skal stå på ringeklokke.
 - Postkasseskilt skal følge sameiets standard og bestilles via styret.
 - Håndskrevne lapper på ringeklokke eller postkasse er ikke tillatt.
 - Det skal benyttes hvite skilt med sort tekst.

Praktiske regler ved flytting

Flytting skal varsles på forhånd via flyttemeldingen. Seksjonseier er ansvarlig for at fellesarealer ikke skades og at det ryddes etter flytting. Dersom ekstra renhold blir nødvendig etter flytting, kan styret bestille dette og kostnaden belastes seksjonseier

4.3 Innarbeiding av egne regler for bruk av fellesterrassen i husordensreglene

Sameiet har en felles terrasse i bakgården som benyttes av beboere og deres gjester. I løpet av det siste året har det oppstått situasjoner med særlig støy og uønsket aktivitet, spesielt fra enkelte leieboere og studentkollektiv som har brukt terrassen utover kveldene. Dette har blant annet innebåret støy, samlinger i større grupper og musikk som har vært til sjenanse for naboer.

For å ivareta et godt bomiljø, og som følge av gjentatte klager, besluttet styret å utarbeide egne husordensregler for fellesterrassen. Reglene ble etablert høsten 2025 og kommunisert til beboerne via Lettstyrt. Tilleggsreglene regulerer blant annet åpningstider, begrensninger på støy og musikk, regler for reservasjon, rydding, bruk av grill og ansvar for skader.

Det er styrets vurdering at disse reglene bør innarbeides i de generelle husordensreglene, slik at alle ordensregler er samlet i ett dokument. Dagens husordensregler regulerer stillhet, bruk av fellesarealer og generelle hensynsregler, men omfatter ikke spesifikke bestemmelser om bruk av fellesterrassen. En formell innarbeiding vil gjøre reglene mer tydelige, mer helhetlige og gi bedre forutberegnelighet for beboere og leietakere.

Styret viser for øvrig til styrevedtak sak nr. 10 i protokoll fra styremøte 1–26, 19. januar, hvor det ble besluttet å etablere og ta i bruk et eget sett regler for fellesterrassen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innarbeide «Husordensregler for fellesterrassen» i husordensreglene for Sameiet Kirkeveien 145. Reglene tas inn som et eget kapittel/tillegg i ordensreglene.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Tor Gjendem har 1 år igjen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Thomas Fuglår og Gisle Kverndokk. Begge stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Thomas Fuglår og Gisle Kverndokk er valgt som styremedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Anders Oddvar Aarum.

6. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 26.02.2026

Styret i Sameiet Kirkeveien 145

Styreleder, Tor Gjendem
Styremedlem, Gisle Kverndokk
Styremedlem, Thomas Fuglår
Varamedlem, Anders Oddvar Aarum

ÅRSMELDING 2025



STYRETS ÅRSBERETNING 2025

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene ilover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

- Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
- Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift

FRADRAK, OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema fra regnskapsfører med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Likningsverdien får den enkelte oppgitt av likningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

VEDLIKEHOLD

Utført vedlikehold i 2025:

- Beskjæring av trær på eiendommen
- Bytte av låssystem til bygget
- Høyhastighets internett/fiber fra Global Connect er installert
- Opparbeiding av uteareal, plen og parkeringsplass mot Flintoes gate
- Maling av grunnmur mot Flintoes gate

ØKONOMI – ÅRSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Zynkron AS (endret navn til Odal Økonomi AS), Vår kontakt er Celine Wangen.

Sameiets revisor er Unic Revisjon.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 3045468- 21.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer.

En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige

verdiøkninger på bygninger, f. eks ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikring omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i sin egen bolig.

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

ÅRSBUDSJETT 2026

Styret forholder seg til vedlikeholdsplanen som ble vedtatt av årsmøte 26.04.2018. I tillegg har det blitt gjennomført andre tiltak/prosjekter som har vært nødvendige i forhold til HMS og årsmøtevedtak.

Fellesutgiftene er splittet opp i enkeltposter slik at sameierne lett kan se hvor mye som går til ulike formål.

Henviser for øvrig til oppstilling av vedlikeholdsplan og tidligere utsendt dokumentasjon.

Oslo, 16.02.2026

Tor Gjendem

(Sign.)

Gisle Kverndokk

(Sign.)

Thomas Fuglår

(Sign.)



Årsregnskap 2025

Sameiet Kirkeveien 145

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 971 278 218

Resultatregnskap

Sameiet Kirkeveien 145

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Fellesinntekt - Leiligheter		1 329 219	1 903 392
Fellesinntekt - Garasje		70 701	62 208
Utleie - Parkering Flintoes gate		13 025	11 664
Annen driftsinntekt		305	140
Sum driftsinntekter		1 413 249	1 977 404
Lønnskostnad	1	90 881	73 937
Annen driftskostnad	1, 2, 3	1 294 458	1 798 641
Sum driftskostnader		1 385 339	1 872 578
Driftsresultat		27 911	104 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		246	275
Annen rentekostnad		137 305	142 096
Resultat av finansposter		-137 059	-141 821
Årsresultat		-109 149	-36 995
Overføringer			
Overført til udekket tap		109 149	36 995
Sum overføringer		-109 149	-36 995

Balanse

Sameiet Kirkeveien 145

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		89 488	92 196
Forskuddsbetalt forsikring		0	102 451
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd		0	127 333
Forskuddsbetalt andre kostnader		18 695	16 269
Sum fordringer		108 183	338 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	357 777	338 304
Sum omløpsmidler		465 959	676 552
Sum eiendeler		465 959	676 552

Balanse

Sameiet Kirkeveien 145

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-1 608 649	-1 499 500
Sum opptjent egenkapital		-1 608 649	-1 499 500
Sum egenkapital		-1 608 649	-1 499 500
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Felleslån - Nordea		1 914 919	1 939 370
Sum annen langsiktig gjeld		1 914 919	1 939 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 975	109 305
Skyldig offentlige avgifter		5 620	3 826
Forskuddsfakturert fellesinntekt		122 726	102 272
Annen kortsiktig gjeld		10 368	21 280
Sum kortsiktig gjeld		159 689	236 682
Sum gjeld		2 074 608	2 176 052
Sum egenkapital og gjeld		465 959	676 552

Oslo, 16.02.2026
Styret i Sameiet Kirkeveien 145

Thomas Fuglår
styremedlem

Gisle Kverndokk
styremedlem

Tor Gjendem
styreleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består av drift av eget sameie, og drives i Oslo.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	79 650	64 800
Arbeidsgiveravgift	11 231	9 137
Sum	90 881	73 937

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har derfor ikke slik ordning

Ytelser til ledende personer

	Styrets leder	Styret
Styrehonorar	64 650	15 000
Sum	64 650	15 000

Styreleder har i 2025 fakturert Sameiet for kr 5 500 for kostnadsgodtgjørelse ifm. styrevervet.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 13 750 inkl. mva.

Regnskapshonorar

Kostnadsført regnskapshonorar for 2025 utgjør kr 45 256 inkl. mva.

Honorar fremmedtjeneste

Kostnadsført juridisk bistand for 2025 utgjør kr 15 406 inkl. mva.

Note 2 Driftskostnader

Kommunale avgifter	328 487
Elektrisitet	125 981
Renhold	40 540
Vaktmester inkl. trappevask	13 306
Brøyting av Flintoes gate	6 248
Ladeanlegg (strøm og nettverk)	4 485
Leie datasystemer	20 353
Inventar	1 090
Annen fremmed tjeneste	14 250
Tv-Service GET	132 527
Bredbånd	5 229
Huseiernes Landsforbund	2 200
Forsikringspremie	102 451
Bank og kortgebyrer	7 351
Annen kostnad	6 391
Sum driftskostnader	810 887

Note 3 Vedlikehold

Gravearbeid og beplantning	177 491
Reparasjon av ventilasjon	16 749
Utskiftning varmekabler innkjøring garasje	37 000
Terrassebeis	578
Vedlikehold brannalarmanlegg	36 717
Årskontroll brannsikkerhet	17 603
Lekkasje og utbedring varmtvannsforsyning i teknisk rom	41 014
Reparasjon garasjeport	6 548
Reparasjon inngangsdører	17 855
Rep og vedlikehold av heis	40 863
Låssystem	16 742
Sum vedlikehold	409 160

Det er innhentet ekstra kapital fra sameierne på total kr 210 000 for å finansiere årets tiltak og prosjekter.

Note 4 Disponible midler

	2025
Disponible midler fra foregående år	439 870
Årets resultat	-109 149
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-24 451
Årets endring i disponible midler	-133 600
Disponible midler 31.12	306 270

Note 5 Fortsatt drift

Sameiets egenkapital er tapt. Dette skyldes løpende kostnadsføring av vedlikehold, som det er tatt opp lån for å finansiere. Fortsatt drift er sikret ved at innbetalinger fra sameierne justeres i forhold til likviditetsbehov.

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 145

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirkeveien 145 som viser et underskudd på kr 109 149. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.02.2026 13:46:21

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 145 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Kirkeveien 145 i foajeen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kirkeveien 145

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Gjendem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 12 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Thomas Fuglår valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets resultat føres mot egenkapitalen.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 20.000,-.

Ekstern styreleder honoreres ihht til arbeidsavtalen.

4. Forslag

4.1 Forslag til vedtektsendring – Innføring av flyttegebyr

Det er en relativt høy andel utleie i boligselskapet, inkludert flere bokollektiv som medfører hyppige inn- og utflyttinger. Denne aktiviteten bidrar til betydelig slitasje på fellesarealene, særlig i trapperom, heis og ved hoveddøren. Styret vurderer derfor at det er nødvendig å innføre et flyttegebyr for å dekke kostnader knyttet til ekstra vedlikehold samt økte administrative oppgaver som følger av flytteprosesser.

Innføring av flyttegebyr krever vedtektsendring, og dermed to tredjedels flertall på årsmøtet. Styret foreslår at det per i dag innføres et gebyr kr 1 000 per inn- eller utflytting. Gebyret skal gjelde både eiere og leietakere, og formålet er å kompensere for den ekstraordinære slitasjen på fellesarealer samt administrasjonskostnader som håndtering av flyttinger medfører. Styret fastsetter størrelsen på gebyret gjennom vedtak i styret.

For å gjennomføre dette foreslås det å tilføye en ny paragraf 24 "Flyttegebyr" i vedtektene.

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller og faller dermed bort.

4.2 Forslag om å oppdatere husordensreglene – registrering, skilting og flytterutiner

Styret ønsker å tilføye regler om registrering av flytting, skilting og praktiske regler ved flytting for å gi sameiet bedre kontroll over hvem som bor i gården, redusere slitasje og rot i fellesarealene og sikre klare, enhetlige og forutsigbare rutiner ved inn- og utflytting. Dette bidrar til et mer oversiktlig, ryddig og velfungerende bomiljø.

Vedtak:

Det ble vedtatt å tilføye følgende punkter til husordensreglene:

Meldeplikt – registrering av beboere:

All inn- og utflytting skal meldes til sameiet via Lettstyrt («Lettstyret -> kontaktside-> Flyttemelding»). Dette gjelder både eiere og leietakere. Seksjonseier skal registrere navn, mobilnummer, e-post, innflyttingsdato og om personen er eier eller leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for korrekt og tidsriktig registrering.

Skilting og navnestandard:

For å sikre en ryddig oppgang gjelder følgende:

- Kun seksjonseiers navn skal stå på ringeklokke.
- Postkasseskilt skal følge sameiets standard og bestilles via styret.
- Håndskrevne lapper på ringeklokke eller postkasse er ikke tillatt.
- Det skal benyttes hvite skilt med sort tekst.

Praktiske regler ved flytting:

Flytting skal varsles på forhånd via flyttemeldingen. Seksjonseier er ansvarlig for at fellesarealer ikke skades og at det ryddes etter flytting. Dersom ekstra renhold blir nødvendig etter flytting, kan styret bestille dette og kostnaden belastes seksjonseier

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.3 Innarbeiding av egne regler for bruk av fellesterrassen i husordensreglene

Sameiet har en felles terrasse i bakgården som benyttes av beboere og deres gjester. I løpet av det siste året har det oppstått situasjoner med særlig støy og uønsket aktivitet, spesielt fra enkelte leieboere og studentkollektiv som har brukt terrassen utover kveldene. Dette har blant annet innebåret støy, samlinger i større grupper og musikk som har vært til sjenanse for naboer.

For å ivareta et godt bomiljø, og som følge av gjentatte klager, besluttet styret å utarbeide egne husordensregler for fellesterrassen. Reglene ble etablert høsten 2025 og kommunisert til beboerne via Lettstyrt. Tilleggsreglene regulerer blant annet åpningstider, begrensninger på støy og musikk, regler for reservasjon, rydding, bruk av grill og ansvar for skader.

Det er styrets vurdering at disse reglene bør innarbeides i de generelle husordensreglene, slik at alle ordensregler er samlet i ett dokument. Dagens husordensregler regulerer stillhet, bruk av fellesarealer og generelle hensynsregler, men omfatter ikke spesifikke bestemmelser om bruk av fellesterrassen. En formell innarbeiding vil gjøre reglene mer tydelige, mer helhetlige og gi bedre forutberegnelighet for beboere og leietakere.

Styret viser for øvrig til styrevedtak sak nr. 10 i protokoll fra styremøte 1–26, 19. januar, hvor det ble besluttet å etablere og ta i bruk et eget sett regler for fellesterrassen.

Vedtak:

Styret utarbeidet et nytt forslag til husordensregler for fellesterrassen, som er noe enklere og mer generelt formulert.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Tor Gjendem har 1 år igjen.

Vedtak:

Tor Gjendem har 1 år igjen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Thomas Fuglår og Gisle Kverndokk. Begge stiller til gjenvalg

Vedtak:

Thomas Fuglår og Gisle Kverndokk ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Anders Oddvar Aarum.

Vedtak:

Anders Oddvar Aarum har 1 år igjen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.18:36.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tor Gjendem, 1 år igjen
- Styremedlem: Gisle Kverndokk for 1 år
- Styremedlem: Thomas Fuglår for 1 år
- Varamedlem: Anders Oddvar Aarum for 1 år

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 145

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Gjendem (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Anette Breiteig (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Thomas Fuglår (sign.)	16.04.2026

Standard ordensregler for Sameiet

Kirkeveien 145

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. 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 kan medføre 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 det tillates i tidsrommet:

- På hverdager; klokken 08:00–19:00.
- Lørdager; klokken 10:00–17:00.

Med unntak av pigging som kun skal foregå på hverdager og opphøre kl 17:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skader, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Hver seksjonseier er pliktig til å påse at postkasse og ringeklokke har navnelapp som følger sameiets krav
-

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for private gjenstander. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skjer på anviste plasser i kjelleren. Kjøring og parkering på andres parkeringsplass, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Sykler skal kun settes på sykkelparkering bak vaskeplass eller på egen parkeringsplass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold via søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesarealene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppdages feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på Årsmøte 10.6.2021



Vår dato.:
12. mai 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20260783

Vår ref.:
865/19/PNY
Deres.ref.:
1-26-0067

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

E-post: luan@boaeiendom.no
Telefon: 46 50 25 26

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Kirkeveien 145
SEKSJONSNUMMER: 19
EIER(E): Anders Oddvar Aarum
Hilde Louise Møller Asbjørnsen

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned.

Megleropplysninger: Kr 4 382 Inkl. mva.
Eierskiftegebyr: Kr 6 725 Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss