



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 028  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KIRKEVANG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 064 281	4 046 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 064 281</b>	<b>4 046 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 632	122 171
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 624	146 451
Annen driftskostnad		2 945 159	3 174 612
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 232 416</b>	<b>3 443 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>831 865</b>	<b>603 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 753	10 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 753</b>	<b>10 330</b>
Annen finanskostnad		229 433	269 822
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 433</b>	<b>269 822</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-225 680</b>	<b>-259 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 186	343 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 153 072	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 590 886	1 636 644
Sum varige driftsmidler		10 743 958	10 789 716
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 743 958	10 789 716
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 379	9 174
Andre fordringer		86 827	146 510
Sum fordringer		88 206	155 684
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 847 897	1 837 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 847 897	1 837 609
Sum omløpsmidler		1 936 102	1 993 294
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 680 060</b>	<b>12 783 009</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		550 000	550 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 289 458	1 683 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 289 458</b>	<b>1 683 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 839 458</b>	<b>2 233 272</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 614 746	9 850 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 614 746</b>	<b>9 850 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 614 746</b>	<b>9 850 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 077	42 573
Leverandørgjeld		78 269	518 899
Skyldige offentlige avgifter		1 974	1 974
Annen kortsiktig gjeld		144 536	136 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>225 856</b>	<b>699 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 840 602</b>	<b>10 549 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 680 060</b>	<b>12 783 009</b>



## **Til aksjonærene i AS Kirkevang**

### **Velkommen til digital generalforsamling i perioden 7 - 15. april 2021**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Kirkevang det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 7. april 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15. april 2020.

**Selskapsnummer: 7225 Selskapsnavn AS Kirkevang**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 2: Som protokollvitner ble foreslått Ola Erstad og Marie Aarbogh**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 4: Fastsettelse av honorarer kr 90 000,-.**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 5: Tilføelse i Husordensreglene pkt. 12.1 (Se side 27)**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### **Sak 6: Renovering av pipeløp (se side 21)**

**Forslag 1:**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Forslag 2:**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 7: Forslag til ny tekst på Husordensregel 1 (se side 26 og 27)**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 8: Forslag til ny tekst på Husordensregel 2**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 9: Forslag til ny tekst på Husordensregel 3**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 10: Forslag til ny tekst på Husordensregel 4**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 11: Forslag til ny tekst på Husordensregel 6**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 12: Valg av tillitsvalgte**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder (1 år)	Kjell André Steffensen		
	Styremedlem (2 år)	Bård Kjos		
	Varamedlem	Paul-Henri Henn		
	Varamedlem	Rolf Vassdokken		
	Valgkomite	Finn Skogum		
	Valgkomite	MårtenTegling		
	Valgkomite	oveTeilmann		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i AS Kirkevang  
avholdes i perioden 7 - 15. april 2021.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Tilføyelse i Husordensreglene pkt. 12.1
- B) Renovering av pipeløp
- C) Styrets forslag til endringer i Husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 18. mars 2021  
Styret i AS Kirkevang

Rolf Vassdokken /s/

Mads Pedersen Hjortdal /s/

Kjell-Andre Steffensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf Vassdokken (på valg)	Schønings gate 40
Styremedlem	Mads Pedersen Hjortdal	Schønings gate 42
Styremedlem	Kjell-Andre Steffensen	Kirkeveien 82
Varamedlem	Anette Kjelland-Apold (på valg)	Harald Hårfagres gate 11
Varamedlem	Tove Teilman (på valg)	Kirkeveien 82

### Valgkomiteen

Trond Frostad	Kirkeveien 82
Finn Arne Skogum	Kirkeveien 80

Disse ble valgt i 2019 til 2020

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

### Generelle opplysninger om AS Kirkevang

Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kirkevang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921108028, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Schønings gate 40, 42, 44  
Harald Hårfagres gate 9, 11  
Kirkeveien 80, 82  
Hammerstadsgate 17, 19

Gårds- og bruksnummer:

46 20 21

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Kirkevang har en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i perioden hatt åtte styremøter. Mange av disse har blitt avholdt digitalt pga. situasjonen med coronaviruset. I tillegg har styret hatt løpende kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker. Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no. Årsmøtet i fjor ble pga. coronaviruset avholdt digitalt via Vibbo.no.

### Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver

Det har ikke vært noen planlagte utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver i perioden. I vår leilighet i Solvang Park har det elektriske anlegget blitt oppgradert av BB Elektro pga. avvik etter elektrisk kontroll utført av Elvia.

### Sykkelskur

Det nye sykkelskuret har dessverre vist seg å ikke være helt «innbruddsikkert». Dørene ble stadig funnet åpne pga. at beboere ikke har sørget for at dørene har gått skikkelig i lås. Det ble derfor montert dørpumper. Det måtte til noe justering av dørpumpene og smøring av låsebolt, og har i etterkant fungert fint. Det oppfordres likevel at beboerne ser til at dørene virkelig har gått i lås etter seg, og at de til enhver tid er lukket og låst. Låsen til porten hvor tilhengeren og vaktmesterens utstyr står ble byttet ut slik at kun vaktmester og styret har tilgang.

Det ble kjøpt inn 10 stk. nye sykkelstativ for å dekke behovet.

### Brannsikkerhet

Styret har i perioden jobbet med å følge opp avvikene som ble avdekket i 2019, og som Kirkevang har fått pålegg av Brann- og redningsetaten om å utbedre innen november 2023. Disse er:

- Brannsikring av fellesområdene:
  - Etasjeskiller utbedres
  - Tilslutninger og gjennomføringer tettes
  - Vegger/brannceller oppgraderes
  - Dører til brannceller oppgraderes
  - Dør til kjeller skal ha brannmotstand EI2 60-C (B 60 S), det vil si at de eksisterende dørene ikke har nødvendig brannmotstand
- Sette pipeløp i forskriftsmessig stand

Styret har vært i kontakt med flere entreprenørfirma som har vært på befaring, og har mottatt tilbud fra flere, men foreløpig ikke tatt avgjørelse på hvem som får oppdragene. Innhenting av tilbud, avholde befaringer, vurdere tilbud og purre opp firmaene er en tidkrevende prosess.

AS Kirkevang har inngått årlige serviceavtale av røykelukene i Schønings gate med Firesafe AS. Årlig service av røykeluker er påkrevd.

### Brannsikkerhet – brannsikker oppgang

Det er iht. lovverket påkrevd at en av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30. For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige



leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstillt kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne. Styret jobber med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris. AS Kirkevang har inngått en serviceavtale med Firesafe AS om årlig service (påkrevd) av røykelukene i oppgangene i Schønings gate.

#### Brannsikkerhet – lagring i rømningsvei

Begge trappeløp er å regne som en rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare noe i trappeoppgangene. Det viser seg at dette ikke har blitt tatt til følge, og er noe styret og HMS-ansvarlig vil følge tett opp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.

#### Brannsikkerhet – fyringsforbud

Samtlige pipeløp er ikke i forskriftsmessig stand. Derfor vedtok styret et totalt fyringsforbud i ildsteder inntil pipeløpene er utbedret. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.

#### Utgangsdør baktrapp

Bakdøren til Hammerstads gate 17 - Kirkeveien 80 har over lengre tid vært svært dårlig og har ofte stått åpen da den ikke går i lås. Styret innhentet flere tilbud på dør og montering av den, og inngikk til slutt en avtale med Tett Bygg AS. Døren ble byttet ut sommeren 2020.

#### Leilighetsdører

Flere beboere fikk i fjor skiftet ut døren til leiligheten fra hovedtrapp med ny brannsikker og lydtett dør. Styret oppfordrer alle beboerne til å bytte til denne døren som produseres av Skaara Spesialvinduer AS.

#### Bakgården og beplantning

Kirkevang fikk beskjed om at noen av syrintrærne i Schønings gate hang for langt ut over fortauet. Noen måtte fjernes, og noen kuttet. Det ble i etterkant plantet tre nye syrintrær i Schønings gate.

Firmaet Monkibisnez har beskjært det store lønnetrærne i bakgården.

På sykkelkurets kort-ender ble det plantet villvin.

På betongområdet ved sykkelkuret ble det skjært ut tre hull som ble beplantet med prydeplante og hosta planter. I tillegg ble det beplantet i begge ender av betongdekket, samt i midten mot ballbingen.

Sandkassen ble på høstens dugnad revet og fjernet pga. gammel sand med mye katteavføring. Ny sandkasse og sand settes opp våren 2021.

#### Bakgården - sittebenk

Skandinavisk Olje Sikkerhet AS satte opp en betongbenk mellom betongdekket og gangveien mellom H.stads gt. 17 og 19. Dette er en vedlikeholdsfri løsning som vil stå i mange år, og som vil fungere som et skille mellom grøntområde og lekeplass/ballbinge, men også som sitteplass. Det ble kjøpt inn og lagt ferdigplen mellom benken og gangveien.

#### Ballbinge



Styret valgte å gå for en åpen løsning av ny ballbinge da den ble rimeligere, samt mindre «dominant» i bakgården, men likevel fungerer fint som ballbinge/lekeplass. Styret inngikk i mars 2020 avtale med Tintin Motor AS om å sette den nye ballbingen, som ble montert opp høsten 2020.

#### Forsikring

AS Kirkevang har følgende forsikringer som ble reforhandlet i 2018.

- Eiendomsforsikring og ansvarsforsikring hos If Skadeforsikring.
- Yrkesskadeforsikring hos Eika Forsikring.

Det har i 2020 vært 1 sak.

#### TV og bredbånd

AS Kirkevang inngikk i januar 2019 en 3-årsavtale med GET om leveranse av TV og bredbånd.

#### Trappevask

AS Kirkevang har avtale med Centrum vindusvask om trappevask.

#### Søppelbeholdere

AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av søppelbeholderne.

#### Dugnad

Pga. situasjonen med coronaviruset ble vårens dugnad avlyst, men det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet. Det ble avholdt dugnad i oktober.

Styret minner om at av brannvern hensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

#### GDPR

Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside [www.kirkevang.no](http://www.kirkevang.no).

#### HMS

Styret benytter HMS-modulen på [Styrerommet.no](http://Styrerommet.no).

Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

#### Vaktmestertjeneste

Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.



#### LEILIGHETSOVERDRAGELSER I 2019

Leilighet nr. 23, 4. etg. Schønings gate 40 fra Petter Hoxmark og Anette Austheim til Ricardo Sousa Pimentel og Inês Madeira Caleiro

Leilighet nr. 55 Harald Hårfagres gate 9, 4. etg. fra Mats Reiersen og Karoline Høiby til Mats Kristoffer Solberg og Elise Catriona Solberg O'Leary.

Leilighet nr. 54, Harald Hårfagres gt. 9, 3. etg. fra Espen Beer Prydz og Lucilla Maria Bruni til Henrik Thuseth-Berg og Solveig Irene Thuseth-Berg.

Leilighet nr. 40, Schønings gate 44, 4. etg. fra Jøran Horntvedt og Anette Celine Skotland Hansen til Susanne Borch og Anniken Tenden Borch.

Leilighet nr. 8, Kirkeveien 80, 4. etg. fra Einar Kolaas og Marianne Kolaas til Melissa Meiner og Eline Signe Maria Eidem.

Leilighet nr. 32, Schønings gate 42, 4. etg. fra Tor Olivier til Fredrik Breiby og Liv Ingunn Holen.

Leilighet nr. 15, Kirkeveien 82, 4. etg. er overdratt fra Amarzguioui Abdelhamid til Khaddouj El Bahri.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 064 281,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes endring i eiendomsskatten.

Andre inntekter, kr 14 745,-, er flyttegebyr og salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 232 416,-.

Dette er kr 814 584,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre til drift og vedlikehold, enn hva som ble avsatt, og lave energipriser som har ført til lavere kostnader på energi/fyring. Ellers kun mindre avvik.

### Resultat

Årets resultat på kr 606 186,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 710 246,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 739 000,- til større vedlikehold som omfatter generelle brannsikringstiltak i fellesområder og utskifting av branndører i kjeller. Prosjektet er estimert til å koste mer enn avsatt beløp til drift og vedlikehold. Overskytende beløp vil bli finansiert med låneopptak, men det planlegges å bruke cirka kr 500 000,- av driftsmidler/oppsparte midler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkevang.

### Lån

AS Kirkevang har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Kirkevang

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kirkevang.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EG3BO-UN4PF-UWJXW-75SEX-E813D-G18TB



**AS KIRKEVANG**  
**ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 049 536	4 029 276	4 100 000	4 050 000
Andre inntekter	3	14 745	17 250	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 064 281</b>	<b>4 046 526</b>	<b>4 112 000</b>	<b>4 062 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 632	-32 171	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	16	-171 624	-146 451	-72 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 491	-9 463	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-108 800	-105 733	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-32	-21 825	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-468 664	-271 258	-923 000	-739 000
Forsikringer		-218 350	-196 871	-207 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-996 271	-1 009 936	-1 061 000	-1 010 000
Kostnader sameie		-42 942	-42 821	-45 000	-43 000
Energi/fyring	10	-641 223	-1 023 613	-1 030 000	-875 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 758	-288 297	-282 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-177 628	-204 796	-175 000	-188 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 232 416</b>	<b>-3 443 233</b>	<b>-4 047 000</b>	<b>-3 615 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>831 865</b>	<b>603 293</b>	<b>65 000</b>	<b>446 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 753	10 330	0	0
Finanskostnader	13	-229 433	-269 822	-259 000	-196 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-225 680</b>	<b>-259 491</b>	<b>-259 000</b>	<b>-196 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>606 186</b>	<b>343 801</b>	<b>-194 000</b>	<b>250 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		606 186	343 801		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 953 709	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 590 886	1 636 644
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 743 958</b>	<b>10 789 716</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 445	21 732
Kundefordringer		1 379	9 174
Forskuddsbetalte kostnader		71 382	124 778
Driftskonto OBOS-banken		775 243	1 467 392
Sparekonto OBOS-banken		1 005 363	303 249
Sparekonto OBOS-banken II		67 290	66 968
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 936 102</b>	<b>1 993 294</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 680 060</b>	<b>12 783 009</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		2 289 458	1 683 272
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 839 458</b>	<b>2 233 272</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 614 746	9 850 099
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 614 746</b>	<b>9 850 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 237	88 636
Leverandørgjeld		78 269	518 899
Skyldige offentlige avgifter	19	1 974	1 974
Påløpte renter		1 077	24 222
Påløpte avdrag		0	18 351
Annen kortsiktig gjeld	20	101 299	47 556
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 856</b>	<b>699 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 680 060</b>	<b>12 783 009</b>
Pantstillelse	21	10 000 000	10 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18. mars 2021  
Styret i AS Kirkevang



Rolf Vassdokken /s/

Mads Pedersen /s/

Kjell-andre Steffensen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 KONTA**

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

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

Felleskostnader	3 673 848
Eiendomsskatt	361 888
Bod	14 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 050 036</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 049 536</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	8 725
Salg av nøkler	6 020
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 745</b>

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

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-24 534
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 159
Yrkesskadeforsikring	-1 171
Arbeidsklær	-4 087
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 632</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 491.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-171 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 483
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 952
Drift/vedlikehold avfallsbrønn	-10 420
Kostnader leiligheter, lokaler	-61 129
Egenandel forsikring	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-468 664</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-355 053
Vann- og avløpsavgift	-432 822
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-195 357
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-996 271</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 095
Fjernvarme	-591 128
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-641 223</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 757
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 669
Verktøy og redskaper	-2 299
Driftsmateriell	-23 457
Lyspærer og sikringer	-9 563
Renhold ved firmaer	-96 661
Andre fremmede tjenester	-1 760
Trykksaker	-1 594
Andre kontorkostnader	-1 434
Porto	-1 098
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-3 358
Velferdskostnader	-5 963
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-177 628</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 436
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	676
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 753</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-229 383
Renter på leverandørgjeld	-50
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-229 433</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 740 271
Rehabilitering av tak	7 213 438
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 953 709</b>

Tomten ble kjøpt.

Gnr.46/bnr.20 og 21

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Leiligheter	6 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>6 000</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ballbinge**

Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet i år	-25 173	
		100 693

**Sykkelskur**

Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-74 831	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 346 954

**Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-286 480	
Avskrevet i år	-71 620	
		143 239

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1 590 886**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-171 624**

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 996 052	
Nedbetalt tidligere	145 953	
Nedbetalt i år	235 353	
		<b>-9 614 746</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 614 746</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 974

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 974****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 140

Påløpte kostnader -101 439

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -101 299****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 614 746
<b>TOTALT</b>	<b>9 614 746</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 953 709
Tomt	193 363
<b>TOTALT</b>	<b>9 147 072</b>

## Innkommne forslag

### A. Tilføyelse i Husordensreglene pkt. 12.1

Saksframstilling: Skriv sent til styret er vedlagt. Se «Vedlegg 1 – Forslag A» side 25

Forslagstiller: Eva Storsveen og Kyrre Haugen Bakke

Forslag: Planer om rivning av vegger og ildsteder krever vurdering og attest fra styreopnevnt rådgivende ingeniør. Utgifter til konsulent dekkes av den som vil pusse opp.

Styrets kommentar: Krav til bruk av rådgivende ingeniør reguleres av overordnet regelverk; Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Derav ser ikke styret behov for å innta forslaget i husordensreglene.

Plan- og bygningsloven regulerer hvilke type arbeider som utløser søknadsplikt og hvor det stilles krav til bruk av ansvarlige foretak/rådgivende ingeniører for prosjektering og utførelse. Søknadsplikten omfatter endringer i bærende konstruksjoner og/eller arbeid som bryter brannceller.

Det er leilighetseier (tiltakshaver) sitt ansvar å undersøke hvorvidt de planlagte arbeidene utløser slik søknadsplikt eller ikke. Plan- og bygningsetaten gir veiledning på dette.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

### B. Renovering av pipeløp

Saksframstilling:

AS Kirkevang har fått pålegg om å sette pipeløpene i forskriftsmessig stand hvis de skal benyttes til fyring. Det er opp til GF å bestemme om pipeløpene skal renoveres eller om bruk av ildsted skal forbys helt. De fleste boliger har i dag et ildsted, som mer eller mindre er i bruk. Ildsted har økt verdi på leiligheter ved salg.

Begge løsninger vil ha en kostnad:

- Renovering av de pipeløpene som er i bruk i dag er estimert til å ha en kostnad på 1.5-2.5 millioner kroner + moms. Hvis GF går inn for å beholde muligheten for ildsted/fyring, så har styret fullmakt til å bestemme renoveringsmetode og ta opp nødvendig lån for å finansiere renoveringen, fordi AS Kirkevang er pålagt å sette pipeløpene i forsvarlig stand.
- Ved forbud av ildsted/fyring er det krav om at ildsted fjernes helt, og at hull inn i pipeløpet tettes. Kostnadene for dette avhenger av om det er frittstående ovn eller murt peis, men er estimert til å koste i området 5-10.000 kroner pr. ildsted, som aksjeeier må ta kostnaden for.

Forslagstiller: Styret

Forslag:

- 1) Pipeløp som har tilknyttet eksisterende ildsted settes i forskriftsmessig stand. De resterende pipeløpene gjøres det ikke noe med.
- 2) Andelseier/beboer som ønsker å sette opp ildsted tilknyttet et pipeløp som ikke er satt i forskriftsmessig stand, må selv ta kostnaden for å sette det aktuelle pipeløpet i forskriftsmessig stand. Teksten tilføyes under Husordensreglene pkt. 12.6 Peis.



**C. Styrets forslag til endringer i Husordensreglene**

Saksframstilling: Se «Vedlegg 2 – Forslag C». sidene 26 og 27

Forslagstiller: Styret

Forslag:

- 1) Forslag til ny tekst på Husordensregel 1. Gårdsplassen godkjennes
- 2) Forslag til ny tekst på Husordensregel 2. Husdyr godkjennes
- 3) Forslag til ny tekst på Husordensregel 3. Sjøppel godkjennes
- 4) Forslag til ny tekst på Husordensregel 4. Vaskeriene godkjennes
- 5) Forslag til ny tekst på Husordensregel 6. Oppgangene godkjennes



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kjell-Andre Steffensen Kirkeveien 82

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Bård Kjos Harald Hårfagres gate 11

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Mads Pedersen Hjortdal Schønings Gate 42

Kjell-Andre Steffensen Kirkeveien 82

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Rolf Vassdokken Schønings gate 40

2. Paul-Henri Henn Harald Hårfagres gate 9

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Finn Skogum Kirkeveien 80

Mårten Tegling Kirkeveien 80

Tove Teilman Kirkeveien 82

I valgkomiteen for AS Kirkevang

Trond Frostad  
Finn Arne Skogum



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes via epost på kirkevang@styrerommet.no, eller via vår lukkede gruppe «AS Kirkevang» på Facebook, som er en supplerende informasjonskanal til e-post, hjemmeside og papir i postkasse. Informasjon som vi må være sikre på at alle får uansett komme i papirversjon i postkassene. Styrets medlemmer kan kontaktes ved direkte kontakt via telefon eller e-post.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Thomas Kraft ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse (ti timer per uke). Han har fri bolig i den leiligheten selskapet eier i AS Solvang Park. Vaktmester kan kontaktes på telefon 93802506 eller via epost: vaktmester@kirkevang.no.

### Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddørene kan kjøpes hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av styret ved innflytting og kan senere endres ved henvendelse hit.

### Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Kirkeveien 80/82 og Harald Hårfagres gate 9/11 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Informasjon er oppslått ved tavlen utenfor vaskeriet.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 397774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia's (Get's) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leiligheten i Solvang Park	Elvia har utført kontroll av det elektriske anlegget i alle leiligheter i Solvang Park. I vår leilighet var det en del avvik som ble utbedret av BB Elektro.
2016 – 2016	Rehabilitering av avløpsledning	
2015 – 2016	Bytting av dører	På generalforsamling 2015 ble det enstemmig vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene (hovedinngang og kjøkkeninngang,) samt utbedring/nye utgangsdører til hoved trapp. Beboerne selv må bekoste nye inngangsdører til leilighetene.
2015 – 2020	Utbedring av bakhage med ny sykkelskur	På generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt å sette opp ny sykkelskur. Denne ble ferdigstilt høsten 2019. I 2020 ble ny ballbinge satt opp, og det ble burt opp en benk.
2015 – 2015	Etablering av nye avfallscontainere	I forbindelse med utbedring av bakgården vil det vurderes etablering av nye avfallscontainere. Det er noen praktiske utfordringer i forhold til leverandør, men det er et ønske fra generalforsamlingen at avfallscontainere plasseres utenfor porten.
2012 – 2013	Rehabilitering av fyringsanlegg/rørsystem	Full rehabilitering knyttet til fjernvarmeanlegg
2012 – 2012	Nytt dørklokkesystem	Levert og montert av
2010 – 2010	Nytt tak, og malt vinduer	



2004 – 2004 El-kontroll av alle leiligheter.

Utført av Hafslund, påpekte mangler er utbedret av eierne. Det kan muligens fremdeles være noen rettelser som fremdeles ikke er utført.



Vedlegg 1 - Forslag A

**Forslag til generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2021**

Ifølge Husordensreglene kapittel 12, Retningslinjer for oppussing, skal større oppussing meldes til styret, og naboer skal varsles.

Vi forstår at styret ikke kan ha kompetanse på det bygningstekniske, og derfor ikke er i posisjon til å godkjenne oppussingsplaner. Et varsel til styret og til naboer er dermed nettopp et *varsel*, og varsleren er selv økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte påføres bygningen og naboene i løpet av oppussingen.

Vår gård er bygd på noe ustabil grunn, med til dels underlødige materialer (pga. tiden den er bygd i), og er i tillegg utsatt for kontinuerlige setningsskader. Dette gjør det risikabelt å gjøre endringer i selve bygningskroppen, og dessuten vanskelig å dokumentere hvilke skader som kommer av hva.

Det er i alles interesse å forebygge skader, derfor foreslår vi en tilføyelse i Husordensreglene pkt. 21.1:

**Planer om rivning av vegger og ildsteder krever vurdering og attest fra styreoppnevnt rådgivende ingeniør. Utgifter til konsulent dekkes av den som vil pusse opp.**

12.3.2021

Eva Storsveen og Kyrre Haugen Bakke  
Harald Hårfagres gate 11

## Vedlegg 2 - Forslag C

### Styrets forslag til endringer i Husordensreglene

Enkelte av våre husordensregler har formuleringer og tekst som ikke lenger stemmer helt, og i tillegg har styret utvidet og presisert noen av husordensreglene. Forslag til ny tekst er merket med fet skrift på grå bakgrunn.

#### Husordensregel 1. Gårdsplassen

##### Opprinnelig tekst:

Biler og motorsykler må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.

##### Ny tekst

Biler, motorsykler eller mopeder må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. **Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret.** Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.

**Ballspill i bakgården skal ikke forekomme etter kl.21.**

#### Husordensregel 2. Husdyr

##### Opprinnelig tekst:

Husdyrhold skal meldes til styret.

##### Ny tekst

Husdyrhold skal meldes til styret.

**Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.**

**Det er ikke anledning til å luften hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.**

**Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.**

#### Husordensregel 3. Søppel

##### Opprinnelig tekst:

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene eller andre steder. Søppel skal kun oppbevares i kassene i søppelskuret. Kassene i søppelskuret er kun for husholdningssøppel. Søppelkassene må ikke fylles med unødig søppel i forbindelse med lange helger (jul, påske).

##### Ny tekst

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, **fellesområder** eller andre steder. Søppel skal kun kastes i **de utvendige søppelbeholdere.** Det er kun **husholdningsavfall som skal kastes, dvs. matavfall, plast, restavfall og papp/papir.**

**Det oppfordres til kildesortering.**

**Spesialavfall skal leveres på miljø og gjenbruksstasjoner. Gave/julepapir skal ikke kastes i papirbeholderen, men som restavfall. Større pappesker må kuttes/rives i mindre biter for å**



**hindre at beholderen fylles opp. Sjøppelbeholderne må ikke fylles med unødig søppel og skrot i forbindelse med oppussing eller annet som genererer mye søppel.  
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelbeholdere.**

#### Husordensregel 4. Vaskeriene

##### Opprinnelig tekst:

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokke timer per husstand av gangen.

Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.

Når tørketromlene ikke benyttes kan tøy tørkes på tørkeplassene i gårdsrommet eller på loftet.

Henges tøy til tork på loftet må det være dryppfritt.

##### Ny tekst

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokke timer per husstand av gangen.

Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.

Tøy kan tørkes på loftet, men da må det være dryppfritt.

**Vaskeriene er kun for beboerne i Kirkevang. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene til forretningsformål, for idrettslag eller tilsvarende.**

#### Husordensregel 6. Oppgangene

##### Opprinnelig tekst:

Aksjonærene besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt plattning i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet. Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

Det er ikke tillatt å sette sykler, kjelker, ski etc. i oppgangene.

Inngangsdørene skal være låst.

##### Ny tekst

**Begge oppgangene er rømningsveier, og det er dermed forbudt å oppbevare/plassere noe i oppgangene. Eneste unntak er barnevogner som kan settes under trappen, så sant de ikke er til hindring ved en evt. rømning. Ting som oppbevares/settes i oppgangene vil bli fjernet av styret/vaktmester.**

**Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Unntaket er inngangsdørene ut til bakgården som kan settes i åpen stilling når vedkommende beboer oppholder seg i bakgården. Ved tegn til nedbør/fuktig være skal dørene lukkes.**

Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

**Dersom det ikke er inngått avtale om vask av trappeoppgangene med et eksternt selskap og/eller person(er), gjelder følgende:**

Beboerne besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt plattning i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet.