



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 479 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 100
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 846	2 416 028
Sum inntekter		2 895 846	2 416 028
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		4 403 746	2 289 025
Sum kostnader		4 443 681	2 328 960
Driftsresultat		-1 547 835	87 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 192	651
Sum finansinntekter		1 192	651
Annen finanskostnad		103 167	80 965
Sum finanskostnader		103 167	80 965
Netto finans		-101 975	-80 314
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 649 810	6 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 649 810	6 754
Årsresultat		-1 649 810	6 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 649 811	6 754
Sum overføringer og disponeringer		-1 649 811	6 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 588	70
Andre fordringer		145 239	23 404
Sum fordringer		157 827	23 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		296 679	379 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 679	379 045
Sum omløpsmidler		454 506	402 519
SUM EIENDELER		454 506	402 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 500 347	1 850 536
Sum opptjent egenkapital		-3 500 347	-1 850 536
Sum egenkapital		-3 500 347	-1 850 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 460 159	2 001 179
Sum annen langsiktig gjeld		2 460 159	2 001 179
Sum langsiktig gjeld		2 460 159	2 001 179
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		816	417
Leverandørgjeld		1 464 886	214 175
Annen kortsiktig gjeld		28 991	37 284
Sum kortsiktig gjeld		1 494 693	251 876
Sum gjeld		3 954 852	2 253 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		454 505	402 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 461930

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 479 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 100
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 980 479 854
SAMEIET KIRKEVEIEN 100

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 846	2 416 028
Sum inntekter		2 895 846	2 416 028
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		4 403 746	2 289 025
Sum kostnader		4 443 681	2 328 960
Driftsresultat		-1 547 835	87 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 192	651
Sum finansinntekter		1 192	651
Annen finanskostnad		103 167	80 965
Sum finanskostnader		103 167	80 965
Netto finans		-101 975	-80 314
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 649 810	6 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 649 810	6 754
Årsresultat		-1 649 810	6 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 649 811	6 754
Sum overføringer og disponeringer		-1 649 811	6 754



Organisasjonsnr: 980 479 854
SAMEIET KIRKEVEIEN 100

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 588	70
Andre fordringer		145 239	23 404
Sum fordringer		157 827	23 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		296 679	379 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 679	379 045
Sum omløpsmidler		454 506	402 519
SUM EIENDELER		454 506	402 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 500 347	1 850 536
Sum opptjent egenkapital		-3 500 347	-1 850 536



Sum egenkapital	-3 500 347	-1 850 536
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 460 159	2 001 179
Sum annen langsiktig gjeld	2 460 159	2 001 179
Sum langsiktig gjeld	2 460 159	2 001 179
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	816	417
Leverandørgjeld	1 464 886	214 175
Annen kortsiktig gjeld	28 991	37 284
Sum kortsiktig gjeld	1 494 693	251 876
Sum gjeld	3 954 852	2 253 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	454 505	402 519



Organisasjonsnr: 980 479 854
SAMEIET KIRKEVEIEN 100

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7089 Sameiet Kirkeveien 100





Til seksjonseierne i Sameiet Kirkeveien 100

Velkommen til årsmøte, onsdag 26. april 2023 kl. 19.00 på Deichmanske Majorstuen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Kirkeveien 100 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 100
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 19.00 på Deichmanske Majorstuen.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering i bakgården
 - B) Utredning solcellepanel tak
 - C) Kabel TV
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 02.04.2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 100

Magnhild Sofie Vasset Lilia Teresa F. Coelho Hanna Elgvin Øistein Lilleløyken Engelbert Noisternig

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnhild Vasset	Kirkeveien 100 B
Styremedlem	Lilia Teresa F. Coelho	Kirkeveien 100 A
Styremedlem	Hanna Elgvin	Kirkeveien 100 C
Styremedlem	Øistein Lilleløkken	Kirkeveien 100 C
Styremedlem	Engelbert Noisternig	Kirkeveien 100 C
Varamedlem	Marit Backe	Kirkeveien 100 C

Valgkomiteen

Peter Ølveczky	Kirkeveien 100 C
Arne Damvin	Kirkeveien 100 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@kirkeveien100.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 100

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Kirkeveien 100 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980479854, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 51

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

Sameiet Kirkeveien 100 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 5 styremøter og tett e-post kontakt innad i styret. Styret benytter Styrommet som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Kommunikasjon

- 2 informasjonsskriv til beboerne i tillegg til e-post, samt informasjonsmøte om takprosjektet 31. august 2022
- Drift av lukket Facebook gruppe og websider - Vibbo (kirkeveien100.no).
- Drift av e-postliste over alle beboerne og samtykke til e-postkorrespondanse

- Parkeringsselskapet – kontakt vedrørende bøtelegging og borttauing
- Jevnlig kontakt med Vaktmester Andersen og deres oppgaver i henhold til frekvensplan.

Løpende vedlikeholdsarbeid i 2022-2023 inkluderer:

- Som del av HMS-arbeidet ble det utført el-kontroll av elektrisk anlegg i november 2021. Kontrollen avdekket flere avvik i kjellerområdet. De alvorligste avvikene ble utbedret i 2022. Grunnet sameiets økonomiske situasjon ble utbedring av øvrige tiltak lagt til våren 2023. Samlet utgjør dette en kostnad på til sammen ca. kr 100 000.
- Bistand fra Schindler ved heisstand i forbindelse med flere planlagte strømstanser fra Oslo kommune i perioden november-desember.
- Etablering av elektrisk vifte i vindu i kjeller for å redusere fuktproblem i nederste kjelleretasje mot Kirkeveien. Denne erstatter tidligere manuelt arbeid med avfukter.
- Dørpumpe i C-oppgangen er byttet ut.
- Asfaltering av huller på gårdsplassen.
- Katodesjekk av balkonger. Ingen avvik avdekket – ny sjekk om 3-4 år. Katodeapparat i kjeller sjekkes årlig av vaktmester.

Takprosjekt september – desember 2022 (se også vedlegg)

Styret har brukt OBOS Prosjekt 2019 tilstandsrapport som rettesnor for vedlikeholdsarbeidet i sameiet. Styret informerte om takprosjektet i informasjonsmøtet 31. august (Deichman) og per e-post 1. september, 12. oktober og i styrets informasjonsskriv 9. februar 2023, samt kontakt med beboere spesielt i 6. og 7. etasje.

Takprosjektet startet i september og ble avsluttet tidlig i desember. Følgende tiltak ble gjennomført:

- Rens av heller takterrasse 7. etasje (mot Kirkeveien 98)
- Ny membran takterrasser 7. etasje (mot Kirkeveien 98 og 102)
- Ny membran over tak til balkonger i 6. etasje
- Tettebånd mellom skjøter på fasadeplater (mot Kirkeveien 98) og nytt beslag på toppen av veggen, under takrenne.
- Beslag fra tak/ mur på alle heis -og trappehus (mot Kirkeveien 102)

Kostnad:

- Opprinnelig tilbud og opsjon fra NORTEKK var kr.1.459.000 inkl. mva.
- Etter oppstart, ble det funnet vann mellom de to membranlagene på takterrassen mot Kirkeveien 98. NORTEKK anbefalte tiltak som ikke var inkludert i opprinnelig tilbud og opsjon:

Demontering av fasadeplater for å montere tettebånd mellom skjøtene, nytt beslag på toppen av veggen (mot Kirkeveien 98) og demontering/montering av markiser.

- Styret besluttet å bestille tilleggsarbeid som ikke var dekket av tilbud og opsjon fra NORTEKK. Tilleggsarbeidet var estimert til kr. 330.000 inkl. mva.
- Styret økte derfor lånerammen fra kr. 1.500.000 til kr. 1.900.000. Den totale entreprenørkostnaden for prosjektet er på kr. 1.884.263

Innhenting av ekstra kapital i september og oktober 2022

Styret besluttet at det måtte innhentes ekstra kapital i september og oktober fra sameiets beboere. Dette ble begrunnet i økte konsulentkostnader i 2022 med oppstart av takprosjektet og økte energikostnader, spesielt fjernvarme. Styret økte felleskostnadene med 4% fra 01.01.2022, men økningen burde ha vært større. Det ble hentet inn kr. 400.000 fra sameiets beboere over en periode på to måneder.

Sameiet har mottatt strømstøtte, både for fjernvarme og annen strømkostnad. For fjernvarme utgjorde kompensasjonen for 2022 til sammen kr 440.000.

Nye rutiner for bruk av vaskekjeller i 2023

Fra 2023 må alle som ønsker å bruke vaskekjeller betale en årlig kostnad på kr. 1.000. Per medio mars er det 15 seksjonseiere som benytter denne løsningen.

Ekstra boder i kjeller

Styret gjennomførte i desember sjekk av boder i kjeller for å være sikker på at vi hadde korrekt bodnummer på rett seksjonseier. Til hver seksjon følger det to boder. Sameiet disponerer noen ekstra boder (3) i tillegg til tidligere avfallssjakter (3) som i dag benyttes som boder. Ekstra bod blir fakturert. Eventuelle ekstra boder som har vært til disposisjon for en seksjon, tilfaller sameiet når leiligheten selges.

Sameiet disponerer areal i kjeller under A oppgangen som tidligere er leiet ut som en bod. Arealet kan bli innredet med 5 (fem) boder for utleie til seksjonseiere. Flere seksjonseiere har meldt interesse for ekstra bod. Tildeling vil skje etter ansiennitet. Styret vil innhente tilbud på innredning av areal og vil komme tilbake med informasjon.

Fremtidige planer

Oppgradering av gårdsplassen

Som tidligere rapportert, har styret jobbet med planer for oppgradering av gårdsplassen. Forslaget omfatter sykkelkur på plassen som kan låses og nedgravde søppelcontainere mot Wilhelm Færdensvei. I 2022 valgte styret grunnet den økonomiske situasjonen å sette videre arbeid med dette prosjektet på hold og prioriterte takprosjektet.

I informasjonsmøtet om takprosjektet 31. august 2022 indikerte styret at det ville bli satt av beløp i 2023 budsjettet for ekstern konsulentbistand til a) søknad til Oslo kommune om løyve til nedgravde søppelcontainere, b) søknad til Oslo kommune om plassering av sykkelkur, og at sameiet ville beslutte igangsettelse/finansiering av tiltaket på ordinært årsmøte. På grunn av den økonomiske situasjonen til sameiet har styret valgt ikke å prioritere dette tiltaket i 2023.



Trivsel

- Dugnad gjennomført 3. mai 2022
- Urbant landbruk med fire dyrkingskasser på plenen framfor huset
- Beplantning i urner ved oppgangene samt i bedet mot Kirkeveien 102 ble gjennomført av styret utenfor dugnadsdagen.
- Beboere har bistått med vanning av blomster og dyrkingskasser.
- Piknik-bord vil bli innkjøpt våren 2023 i henhold til vedtak på årsmøtet i 2022.

HMS

- Branninstruks henger på oppslagstavle i alle oppganger, samt informasjon om brannvarslingsanlegget i A oppgangen.
- Oppfølging av at oppgangene skal være frie for hensatte gjenstander.
- Det er utført årskontroll av brannvarslingsanlegget.

Annet

- Fulgt opp vaktmesterens arbeidsoppgaver, herunder regelmessig rens av sluk på tak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnkreving fra seksjonseierne i september og oktober 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter til tak-rehabilitering.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 1 040 186,- og skyldes at faktura for tak-rehabilitering ble mottatt før 31.12.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1 148 000 og en økning av felleskostnader på 15%.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 252 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 100.

Lån

Sameiet Kirkeveien 100 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 100

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 100.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T3J5T-QQQ3J-NQH6N-Z8DDX-CZPMG-PEHJC



SAMEIET KIRKEVEIEN 100
ORG.NR. 980 479 854, KUNDENR. 7089

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 491 264	2 408 028	2 499 000	2 852 000
Andre inntekter	3	404 582	8 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 895 846	2 416 028	2 499 000	2 852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 362	-7 351	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 000	-91 350	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-312 736	-215 547	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 239 299	-237 274	-202 000	-252 000
Forsikringer		-147 998	-148 327	-160 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-360 907	-344 932	-357 500	-413 500
Energi/fyring	10	-836 854	-869 950	-830 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 856	-165 895	-172 000	-182 000
Andre driftskostnader	11	-224 735	-208 399	-241 500	-247 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 443 682	-2 328 960	-2 111 000	-2 292 000
DRIFTSRESULTAT		-1 547 836	87 068	388 000	560 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 192	651	0	0
Finanskostnader	13	-103 167	-80 965	-72 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 975	-80 314	-72 000	-209 000
ÅRSRESULTAT		-1 649 811	6 754	316 000	351 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	6 754		
Udekket tap		-1 649 811	0		

SAMEIET KIRKEVEIEN 100
ORG.NR. 980 479 854, KUNDENR. 7089



15

Sameiet Kirkeveien 100

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		85	6 204
Kundefordringer		12 588	70
Forskuddsbetalte kostnader		145 154	17 200
Driftskonto OBOS-banken		296 355	77 943
Sparekonto OBOS-banken		325	301 102
SUM OMLØPSMIDLER		454 507	402 519
SUM EIENDELER		454 505	402 519
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 500 347	-1 850 536
SUM EGENKAPITAL		-3 500 347	-1 850 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 460 159	2 001 179
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 460 159	2 001 179
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 991	37 284
Leverandørgjeld		1 464 886	214 175
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr200 000)		0	0
Påløpte renter		816	417
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 494 693	251 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		454 505	402 519
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 100

Magnhild Sofie Vasset

Lilia Teresa F. Coelho

Hanna Elgvin

Øistein Lilleløyen

Engelbert Noisternig

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 357 760
Kabel-tv	124 848
Bod	15 648
Fryseboks	840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 499 096

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-6 152
Tilbakebetalt tidligere for fryseboks	-1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 491 264

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr dugnad	2 800
Ekstra kapitalinnkreving	399 982
Salg nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	404 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 362.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-213 750
OPAK AS	-83 523
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 163
Pensum Forsikringsmegling	-10 300
SUM KONSULENTHONORAR	-312 736

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NORTEKK AS, Takutbedring	-1 884 263
Drift/vedlikehold bygninger	-45 297
Drift/vedlikehold VVS	-28 544
Drift/vedlikehold elektro	-49 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 129
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 050
Kostnader dugnader	-83
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 239 299

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 700
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 907

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 991
Fjernvarme	-711 863
SUM ENERGI / FYRING	-836 854

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 712
Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
Lyspærer og sikringer	-601
Vaktmestertjenester	-75 969
P-vakthold	-9 179
Renhold ved firmaer	-90 990
Snørydding	-36 239
Andre fremmede tjenester	-2 565
Trykksaker	-536
Andre kontorkostnader	-278
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-2 966
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 735

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINTEKTER	1 192

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 072
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 213
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 882
SUM FINANSKOSTNADER	-103 167

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



19

Sameiet Kirkeveien 100

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016

-3 500 782

Nedbetalt tidligere

1 499 603

Nedbetalt i år

287 578

-1 713 601

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-750 000

Nedbetalt i år

3 442

-746 558

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 460 159

INNKOMNE FORSLAG

Sak 1 Parkering i bakgården (Martin Lando, seksjon 3, B)

Det er vanskelige økonomiske tider. Sameiet har hatt store utgifter den senere tid. Dette gjør at prosjekter som sykkelkur og annet antakelig ses vanskelig å gjennomføre av økonomiske årsaker. Månedsutgiftene er også økt og det er vanskelig å øke disse ytterligere. Dette forslaget vil kunne gi en inntekt som kan finansiere oppdatering av gårdsplassen.

Forslag til vedtak: Utrede muligheten for å leie ut parkeringsplasser på gårdsplassen. Det merkes opp skråparkering over hele strekningen utover avsatt område til sykkelkur. Samtlige beboere får forespørsel om å leie parkeringsplass for en bestemt sum per måned. Det må naturligvis kartlegges hvor mange som kunne tenke seg plass og hvor mye det skal koste.

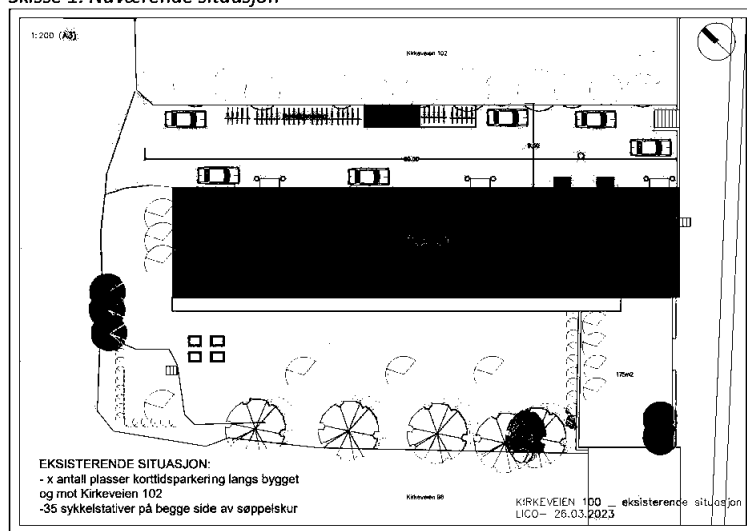
Eksempel: Det opprettes 12 parkeringsplasser til leie for 1250,-/mnd. Dette vil gi en inntekt til sameiet på 180 000,- per år. Dette kan øremerkes til finansiering av sykkelkur/nedfelte søppelsjakter/ny asfalt og annet etter ønske fra beboere.

Styrets innstilling:

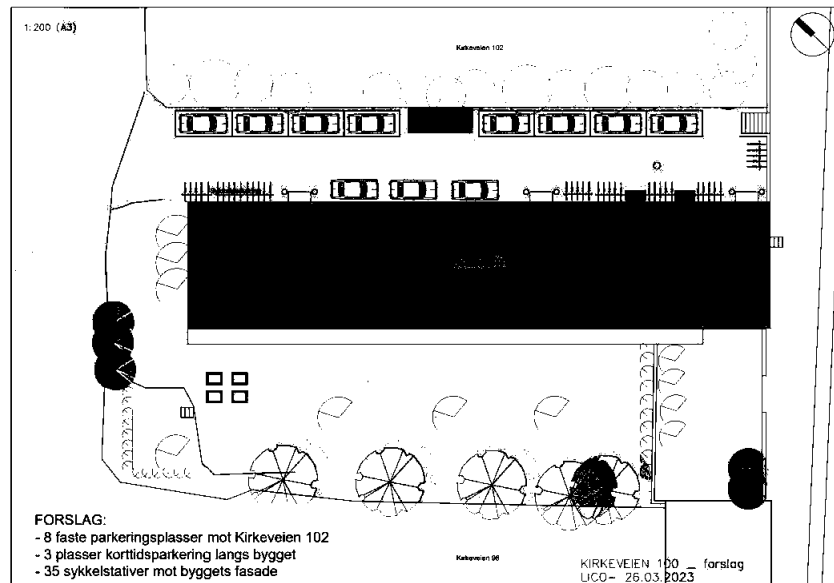
Styret mener at sameiet – på grunn av den økonomiske situasjonen - må se på ulike tiltak for å få inn midler for framtidig investering av gårdsplass. Styret er derfor positive til at man utreder muligheten for å leie ut parkeringsplasser på gårdsplassen i et begrenset antall år, og at hensikten med dette tiltaket er å frigjøre midler til sykkelkur og nedgravde avfallskontainere.

Størrelsen på gårdsplassen (cirka 60m x 9,5m) og offentlige krav til adgang (f.eks. til utrykningskjøretøy og søppelbil) setter imidlertid begrensninger på antall parkeringsplasser og hvordan disse organiseres.

Skisse 1: Nåværende situasjon



Skisse 2: Forslag til ny (midlertidig) løsning



Forslag til ny, midlertidig, løsning innebærer følgende endringer:

1. 8 faste parkeringsplasser mot Kirkeveien 102. En eventuell tildeling av plasser vil skje etter ansenitet.
2. 3 plasser for korttidsparkering langs bygget for henting/ bringing, m.m. På grunn av færre plasser til dette formålet, sammenlignet med dagens situasjon, bør tidsperiode for korttidsparkering reduseres.
3. Sykkelstativer (35 stk.) plasseres mot bygget fasade og mot Kirkeveien.

Eksempel: 8 parkeringsplasser til kr 1400,-/mnd gir en inntekt til sameiet på kr. 134.400 per år/ kr. 672.000 for 5 år

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten for å leie ut parkeringsplasser på gårdsplassen for en tidsbegrenset periode. Hensikten med tiltaket er å frigjøre midler til sykkelskur og nedgravde avfallskontainere.

Styret utreder muligheten for å leie ut inntil 8 parkeringsplasser på gårdsplassen og til hvilken pris. Ordningen med korttidsparkering vil fortsette med inntil 3 plasser, men tidsperioden begrenses fra dagens 6 timer.

Sak 2: Utredning solcellepanel tak (Marit Backe, seksjon 35, C)

På grunn av økte strømutgifter for sameiet Kirkeveien 100 samt ønske om at man utnytter muligheter som finnes, vil jeg foreslå at Styret lager en utredning på kostnader og eventuelle besparelser ved å sette opp solceller på taket. Det vil også være nødvendig og utforske muligheter for støtte fra f.eks. Enova/Oslo Kommune eller lignende institusjoner. Det er nettopp kommet nye regler angående nettleie av egenprodusert strøm og slik jeg har forstått det, vil nettleien nå bortfalle.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider i løpet av 2023 en oversikt over muligheter, kostnader og eventuelle besparelser ved å installere solceller på taket i Kirkeveien 100.

Styrets innstilling:

Høye energikostnader utgjør en stor del av sameiets kostnader, og styret har tidligere sett på mulighet for alternative energikilder for å få redusert energikostnadene. Det er bl.a. vurdert bergvarme, og det har vært innhentet estimat på en slik investering, men styret har ikke gått videre med dette pga prioritering av annet nødvendig vedlikehold.

Styret har også sondert mulighet for solceller/solfangere. For vår bygningsmasse der oppvarming er basert på varmtvann, er solfangere sannsynligvis mer aktuelt enn solceller. Styret vurderer gjerne mulige tiltak på nytt. For å kunne utrede muligheter og mulige besparelser, må det utarbeides en kartleggingsrapport.

Enova gir støtte til både kartlegging og gjennomføring av tiltak. Det krever at sameiet setter av midler til ekstern bistand til kartlegging:

«Borettslag og boligsameier kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak»
«Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse. Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet»

Styrets forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på kartlegging av mulige tiltak for å redusere energibehov og/eller lokal energiproduksjon inklusive anbefalinger og lønnsomhetsvurderinger. Styret bes legge bistand til kartlegging samt mulig støttebeløp inn i budsjettet for 2024.

Sak 3: Kabel TV (Oda Bjerknes og Petter Holmern Halvorsen, seksjon 13, B)

Siden husleien har gått såpass mye opp dette året, vil vi foreslå at borettslaget sier opp den tv-avtalen med canal digital/ Telenor. Vi betaler allerede for en fiberkabel og det er fullt mulig for de som ønsker det, å opprette et eget linjær tv abonnement gjennom fiberen. Erfaring fra tidligere borettslag er at en oppsigelse av slike avtaler kan spare hver enkelt beboer for opptil 1000 Kr i måneden.

Styrets innstilling:

Sameiet betaler i dag kr 429,- pr boenhet pr mnd for både internett (100Mbit) og basis TV + tilvalg fra Telenor. Fiberkabling og infrastruktur i bygget tilhører sameiet, men fiber inn til bygget eies av Telenor.

Styret har vurdert alternative tilbydere av fiber så som GlobalConnect (tidligere HomeNet), Telia (tidl Get), OBOS OpenNet m.flere. I den perioden sameiet har hatt fiberleveranser fra Telenor, har leveranse kvaliteten vært svært stabil. I tilbakemeldinger på gjeldende alternative tilbydere, er at det et flertall som ikke er fornøyd med kvaliteten på disse.

Styret erkjenner at preferanser blant sameiets eiere kan ha endret seg siden det ble etablert fiber med tilhørende TV i sameiet. Styret mener det er viktig med stabil og god leveranse kvaliteten, og har derfor innhentet oppdaterte tilbud fra Telenor.



Alternativene som skisseres vil ikke gi større besparelser for den enkelte seksjonseier. Alternativ 1 vil redusere dagens felleskostnad med kr. 100,- mens alternativ 2 betyr en økning fra kr 429 til kr 439.-

Alternativ 1 er et abonnement (Frihet S) med kun internett hvor hver enkelt boenhet må betale ekstra dersom man ønsker TV i tillegg. Hastigheten vil være 1000 Mbit.

Kostnad vil være kr 329,- pr mnd. som dekkes gjennom felleskostnadene.

Egenbetaling (utover felleskostnad) dersom en ønsker tilvalg av TV, vil for den enkelte boenhet være (i kroner pr mnd.):

Internett	m/TV-basis	m/TV-utvidet
50Mbit	0	0
100Mbit	303	477
500Mbit	361	535
1000Mbit	419	593

Dette betyr eksempelvis at dersom for dette alternativet, ønsker tilvalg av TV for uten ekstra egenbetaling, vil internetthastigheten reduseres fra dagens 100Mb til 50Mb.

Hvis man ønsker å beholde dagens hastighet, tilkommer det en egenbetaling på kr 303,-/ 477,- pr boenhet.

Alternativ 2 er i utgangspunktet samme tjeneste som i dag. Styret er i forhandling med Telenor om vesentlig høyere hastighet (500mbit) til ca samme pris som i dag. Dette vil inkludere det TV-tilbudet man har i dag. Kostnad vil da være ca 439,- pr mnd som dekkes gjennom felleskostnadene.

Dersom den enkelte beboenhet ønsker høyere hastighet enn det styret klarer å forhandle fram på dagens pris, vil det tilkomme en egenbetaling (utover felleskostnadene). Det gjøres oppmerksom på at fohandlinger fortsatt pågår når materiellet til årsmøtet går til trykking, og at beløpene er circa-beløp.

Egenbetaling dersom man ønsker høyere internetthastighet (ca i kroner pr mnd):

Internett	m/TV-basis	m/TV-utvidet
1000mbit	449	449

Begge alternativene vil binde sameiet til avtalen i 3-5 år.

Styrets forslag til vedtak:

Alternativ 1: Styret endrer gjeldende avtale med Telenor til et abonnement med 1000 Mb der kun internett eller basis-TV med 50mbit hastighet er inkludert i basisprisen.

Alternativ 2: Styret endrer gjeldende avtale med Telenor til et tilsvarende abonnement som i dag der TV er inkludert i basisprisen og med vesentlig høyere hastighet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Valgkomiteen har ikke greidd å finne kandidat til styreleder vervet. Styreleder velges derfor på årsmøtet.

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Marit Backe Kirkeveien 100C
Heidi Lyshol Kirkeveien 100C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Martin Lando, Kirkeveien 100B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lilia Coelho, Kirkeveien 100A

Magnhild Vasset, Kirkeveien 100B

I valgkomiteen for Sameiet Kirkeveien 100

Peter Ølveczky
Arne Damvin



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSKRING med forsikringsnummer 26438077 / 3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

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

Sameiet Kirkeveien 100 har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22389292. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Sameiet har korttidsparkering utenfor gården. Beboere og gjester må ha parkeringskort for å stå parkert inntil 6 timer. Spørsmål vedrørende parkeringskort kan rettes til styret.

Nøkler/ skilt

Systemnøkkel til inngangsdør kan bestilles hos styret. Postkasseskilt kan bestilles online hos www.skiltservice.com. Skilt settes opp av beboer selv.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjeller og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Brannsikringsutstyr

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

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Interkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold til knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakere helse og



sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kirkeveien 100 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg og utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel TV

Telenor AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har spørsmål knytte til dette kan du ringe Telenor på telefon 91509000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Takprosjekt – takterrasser 7. etasje mot Kirkeveien 98 og 102	Utført av NORTEKK AS: Rens av heller takterrasse 7. etasje (mot Kirkeveien 98). Ny membran takterrasser 7. etasje (mot Kirkeveien 98 og 102) Ny membran over tak til balkonger i 6. etasje. Tettebånd mellom skjøter på fasadeplater (mot Kirkeveien 98) og nytt beslag på toppen av veggen, under takrenne. Beslag fra tak/ mur på alle heis - og trappehus (mot Kirkeveien 102) Total entreprenørkostnad kr. 1.884.263 Prosjektansvar: Obos Prosjekt
2021	Maling av mur mot Kirkeveien	Utført Malermester Petter Lunde AS. Kostnad kr.84.350,-
2019	Nytt låssystem	Avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel AS om digitalt låssystem for inngang A til C, og inngang fra Kirkeveien (betalt av seksjonseiere).
2018	Alle tre oppganger malt	Utført av Lasse Holst AS. Kostnad kr. 253.000. Prosjektansvar: Obos Prosjekt.
2018	Rørfornyng innvendng rør A oppgangen. Opprinnelig rør rehabilitert med en strømpoutforng.	Utført av Lekkasjesøk AS. Kostnad kr. 110.000, -
2018	Nytt glass i glassdør mellom oppgang A og B i 7 etasje	Utført av Svendsen's Glass-Service AS
2016	Bunnledng	
2016	Brannsikring	Montert 12 sirener.



2015	Tak	Overvannsikring på takbasseng mot nord utført av Polygon og Fagtak, samt utskifting av utett kobberteke. Kostnad kr. 270.266.
2015	Utvidelse av røykdetektorer	Alle fellesområder i kjeller og oppganger er nå dekket av røykdetektorer.
2014	Heiser og branndører	Utskifting av 3 stk heiser og 16 stk branndører
2010	Tak	Omtrekking av alle takflater over 6. og 7. etasje. Arbeid utført av Hesselberg Tak. Kostnad kr 407.300.
2007	Heisalarm, asfalt og dører	Nye 2-veis heisalarmer. Asfaltkant som skal hindre innsig av vann fra gårdsplass. Nye dører for de av sameierne som ønsket dette.
2006	Fjernvarme og tak	Tilknytning fjernvarme. Kostnad kr 436.250. Nye tak/terrasser på toppen av bygget. Hesselberg Tak. Kostnad kr 662.558.
2005	Vindusbeslag	City Takteking. Kostnad kr 23.375.
2004	Vask og maling	Vask av oppgang A, rullebod og vaskeri samt maling av rekkverk mot Kirkeveien utført på dugnad.
2003	Røykvarslere og brannglanger	Installasjon av røykvarslere og brannglanger i alle leiligheter. Kostnad kr 69.910.
2002	Lakkering av trapper	Sliping/lakkering av trapper i oppgang A. 2 lakkstrøk på trappene i 1. etasje i oppgang B og C. Kostnad kr 57.079.
2001	Diverse	Trapper/reposene i oppgang B og C slipt og lakkert. Kostnad kr 110.422. Innvendig metallrør i hvert av de 3 nedløpsrørene som går i veggen mot gårdsplass. Kostnad kr 144.343. Spekket mur mellom 6. og 7. etasje mot gårdsplass og mot Kirkeveien. Kostnad kr 48.609. Maling av grunnmur. Kostnad kr 22.959. Mange eiere skiftet radiatorkraner (etter oppfordring fra rørlegger Bjørn).
2000	Kabel-tv, rør og trapper	Ombygging av kabel-tv nettet utført av UPC. Soil vann- og avløp skiftet, varmekabler på de nye varmtvannsrørene. Kostnad kr 816.302. Sliping/lakkering av trapper opp til 2. etasje. Kostnad kr 35.650.
1999	Diverse	Heis oppgang A. Kostnad kr 448.778. Skiftet vinduer i oppgangene til dobbeltvinduer i aluminiumsramme. Kostnad kr 202.495.



		Malt oppgangene. Kostnad 28 582. Skiftet nedløpsrør fra 7. til 6. etasje som er murt inn i terrassen i oppgang C. Kostnad kr 113.556.
1998	Diverse	Nytt belegg på baldakinene over inngangsdørene. Kostnad kr 20.965. Nye skiferplater foran inngangsdørene. Kostnad kr 30.690. Malt grunnmur. Kostnad kr 26.937. Malt vinduer i oppgang A mot Kirkeveien. Kostnad kr 5.658. Fornyet stoppekran i kjeller. Kostnad kr 23.358.
1997	Soil	Soil i kjøkkenskap i oppgang A. Kostnad kr 28.991. Murerarbeid i forbindelse med soil. Kostnad kr 18.872.
1996	Veranda og nedløpsrør	Faste verandaskillere i 7. etasje. Kostnad kr 41.766. Rehabilitering verandaer. Kostnad kr 943.797.
1995	Utgangsdør, beslag og fyringsanlegg	Skiftet nedløpsrør. Kostnad kr 17.159. Ny utgangsdør mot Kirkeveien. Kostnad 14.306. Kobberbeslag over veranda i 6. etasje. Kostnad kr 37.742. Skiftet 2 pumper til fyringsanlegg. Kostnad kr 231.971.
1994	Rehabiliteret gårdens el-anlegg	Kostnad kr 317.780.
1993	Heis i oppgang B	Nytt varmtvannsrør i kjeller. Kostnad kr 26.923.
1992	Heis og rør	Heis i oppgang C. Kostnad kr 313.601. Soilrør i oppgang A. Kostnad kr 32.790.
1991	Ny ekspansjonstank	Kostnad kr 127.126.
1990	Grunnmur og tak	Rep/maling grunnmur. Kostnad kr 52.488. Lagt om taket. Kostnad kr 127.123.
1989	Skillevegger på veranda	Kostnad kr 90 288.
1988	Verandaer og isolering	Verandadører. Kostnad kr 55 462. Isolering av 7. etasje syd. Kostnad kr 281 274. Skiftet plater på verandaer. Kostnad kr 288.000.
1986	Nye inngangsdører	
1985	Omteking av takoppløft over inng.dørene	Kostnad kr 24.600.
1984	Utskifting av vinduer	(Den enkelte sameier bestemte selv om seksjonen skulle være med på det felles



1982 Fornyet dekket på terrassene i 7.etg. initiativ - det er derfor ikke alle som skiftet vinduer).



7089 Sameiet Kirkeveien 100

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: øef@obos.no

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