



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 804 127
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25
Forretningsadresse: v/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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 100	1 519 477
Sum inntekter		1 535 100	1 519 477
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 993 510	1 529 710
Sum kostnader		2 039 150	1 575 350
Driftsresultat		-504 050	-55 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 793	8 331
Sum finansinntekter		3 793	8 331
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 793	8 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-500 257	-47 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		-500 257	-47 542
Årsresultat		-500 257	-47 542
Totalresultat		-500 257	-47 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-500 257	-47 542
Sum overføringer og disponeringer		-500 257	-47 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		36	1
Andre fordringer		66 112	84 114
Sum fordringer		66 148	84 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 759	2 133 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 759	2 133 285
Sum omløpsmidler		663 907	2 217 399
SUM EIENDELER		663 907	2 217 399

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 088	640 345
Sum opptjent egenkapital		140 088	640 345
Sum egenkapital		140 088	640 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		429 561	1 232 590
Annen kortsiktig gjeld		94 258	344 464
Sum kortsiktig gjeld		523 819	1 577 054
Sum gjeld		523 819	1 577 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 907	2 217 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 564839

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 804 127
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 975 804 127
SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 100	1 519 477
Sum inntekter		1 535 100	1 519 477
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 993 510	1 529 710
Sum kostnader		2 039 150	1 575 350
Driftsresultat		-504 050	-55 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 793	8 331
Sum finansinntekter		3 793	8 331
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 793	8 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-500 257	-47 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		-500 257	-47 542
Årsresultat		-500 257	-47 542
Totalresultat		-500 257	-47 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-500 257	-47 542
Sum overføringer og disponeringer		-500 257	-47 542



Organisasjonsnr: 975 804 127
SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		36	1
Andre fordringer		66 112	84 114
Sum fordringer		66 148	84 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 759	2 133 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 759	2 133 285
Sum omløpsmidler		663 907	2 217 399
SUM EIENDELER		663 907	2 217 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 088	640 345
Sum opptjent egenkapital		140 088	640 345



Sum egenkapital	140 088	640 345
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	429 561	1 232 590
Annen kortsiktig gjeld	94 258	344 464
Sum kortsiktig gjeld	523 819	1 577 054
Sum gjeld	523 819	1 577 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	663 907	2 217 399



Organisasjonsnr: 975 804 127
SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Kirkeveien 23/25

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 23/25. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7626>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Nicolai Bjønness

Oddvar Aurstad

Arne Erik Pettersen

Øyvind Ramvi

Håkon André Soløy



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Magnus Thun fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Magnus Thun.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Erik Pettersen og Øyvind Ramvi er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår at negativt driftsresultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 7626 Kirkeveien 23-25.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolai Bjønness	Fuglehauggata 14
Styremedlem	Oddvar Aurstad	Munthes Gate 41
Styremedlem	Arne Erik Pettersen	Fuglehauggata 14
Styremedlem	Øyvind Ramvi	Munthes Gate 41
Styremedlem	Håkon André Soløy	Fuglehauggata 14
Varamedlem	Beata Paragi	Munthes Gate 41
Varamedlem	Attila Ritecz	Munthes Gate 41

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 23/25

Sameiet består av 39 seksjoner, 38 boligseksjoner + garasjen.

Sameiet Kirkeveien 23/25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975804127, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Fuglehauggata 14
Munthesgate 41

Gårds- og bruksnummer :
212 530

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.



Styrets arbeid

Møtevirksomheten:

Styremøtene er fra og med 2020 blitt ført direkte på styrerommet.no, et webområde som OBOS Eiendomsdrift har opprettet og der styremedlemmene har tilgang. Protokoll blir ført og signert digitalt. Styret har **protokollert beslutninger fra 10 møter** i 2020. På grunn av den utfordrende korona-situasjonen er det i tillegg blitt avholdt telefon- og epost- «møter» der vedtak er fattet.

Tak- og fasadeprosjektet: I 2020 var det tak- og fasadeprosjektet som sto mest i fokus. Det viste seg å by på problemer å få inn anbud, hvilket hadde med en usikker korona-situasjonen å gjøre. Arbeidet kom derfor noe sent i gang, men ble heldigvis avsluttet i tide (se for øvrig nedenfor).

Den endelige godkjenningen av anbud ble gjort i et webmøte med vår byggkontrollør Kim Abrahamsen. *Malermestrene A/S* ble valgt som entreprenør for prosjektet. Etter grundige forhandlinger med tilbyderne som meldte seg, ble kostnadene for prosjektet betydelig rimeligere enn anslaget fra 2019, som var på tre millioner kroner. Alt i alt kom regningen på vel to millioner kroner (se årsregnskapet).

Dette innebærer likevel at sameiets vedlikeholdsfond er oppbrukt, og styret vil på årsmøtet 2021 legge frem forslag om å innhente midler fra sameierne for å dekke opp dette.

Styremøtene holdes ved behov som felles styremøter mellom bolig- og garasjesameiet. Forretningsføreren, OBOS Eiendomsdrift, har ikke deltatt på møtene.

I tillegg til styremøtene har styremedlemmene hatt en rekke uformelle møte og diskusjoner i friluft. Særlig har disse dreid seg om overvåkning av arbeidene med tak- og fasadeprosjektet, ofte i samarbeid med Kim Abrahamsen.

Ordinært sameiermøte ble avholdt via internett i april 2020.

Tak- og fasadeprosjektet er ennå ikke avsluttet på en tilfredsstillende måte. Styret har holdt tilbake kr. 194 000 av siste innbetaling inntil feilene er rettet. Det gjenstår en del malearbeider, og det må tettes bedre mellom vegg og takrenner slik det er forutsatt i prosjektbeskrivelsen

Styret følger opp dette utover våren i samarbeid med Kim Abrahamsen. Vi anser at hans overvåkning av bygget og prosessen med fasadeprosjektet, både har medført sikring av kvalitet og betydelige innsparinger.

Vinterhage-prosjektet 2019 ble fullført ved at *PM-bygg* fikk avsluttet arbeidene med nedløp- og dreneringsrør. De 32 vinterhagene berører 30 seksjonseiere. Kostnaden ble fordelt på eierne og resultatet ble redegjort for i mail til seksjonseierne i november 2020. Før og under arbeidet ble det innkrevet kr 6.120.950. Fremlagt regnskap viste samlet kostnad på kr 5.794.00. De overskytende kr 324.505 ble tilbakebetalt angjeldende seksjonseiere i desember. De nye vinterhagene er sameiets største enkeltprosjekt gjennom tidene. Styret har bare hørt godord om resultatet både det visuelle sett utenfra og for beboerne. Tre lags isolasjonsglass har gitt betydelig forbedring av både lyd- og varmeisolasjon.

Arbeidet med **utskifting av varmtvannsberederne**, et annet 2019-prosjekt, ble utført av *Vinderen Rør* og avsluttet med justering av gulvet i berederrommet. Også her har Kim Abrahamsen vært en nyttig medspiller.

Vedtaket fra 2018 om innstallering av **varmepumpe i en av oppgangene**, er midlertidig lagt på is.



Styret vil i 2021 vurdere om vi har midler til **fornyelse/opparbeiding av utearealet**. Dette ble vedtatt for 2020, men det har måttet utstå så lenge tak- og fasade- prosjektet var i gang. Vi ser oss derfor nødt til, også av den grunn, å foreslå en ekstra innkreving fra sameierne til vedlikeholdsfondet.

Nye vinduer:

Mens stillasene sto oppe, foretok Kim Abrahamsen en sjekk av vinduene. Flere er råtne og må skiftes. Kim kontakter *PM-bygg* slik at vi får en nærmere plan for fremdrift og kostnader. Arbeidet er foreløpig beregnet til å ta 6-8 uker. De som ønsker utskiftning utover evt. råtne vinduer melder ifra til styret.

Dugnad:

Korona-epidemien satte en stopper for fellesdugnaden, men mange sameiere tok i et tak etter oppfordring fra styret og de fikk refundert «dugnadspengene». Vi takker for oppmøtet!

Vindusvask av vinterhager og inngangspartiene:

På årsmøtet 2020 ble det vedtatt å innhente tilbud på forskjellige løsninger. Styret kontaktet tre firmaer og har havnet på Kent Johnsen som leverandør av utvendig vask av glassflater i vinterhager og utvendig og innvendig vask av inngangspartiene. Kent Johnsen ble anbefalt av vår faste vasker av fellesarealene, Halvor Myran i Rene Rom. ***Utvendig vask av vinterhagene vil også gjelde førsteetasjene, siden det vil bli søl nedover fra etasjene over.*** Styret kommer tilbake med praktisk og økonomisk informasjon om dette.

Vaktmestertjenester:

Serviceriet overtok i mars 2019. Styret er fornøyd med arbeidet som gjøres mht til vedlikehold og snømåking. Vaktmesteren kan også være behjelpelig med småarbeider for sameierne etter behov, etter en fast timepris som for 2021 er satt til kr. 550.- pluss moms.

Planteservice:

Vi har avtale om planteservice med *ISS*.

Renhold:

Firmaet *Rene Rom v/Halvor Myran* har hatt ansvar for fellesarealene i svært mange år.

Ventilasjon:

Vi har avtale med firma *Bryn Byggklima* om rutinemessig service med skift av filtre to ganger per år. To styremedlemmer har til nå stått for sesongmessig skifte av viftehastigheten, vinter, vår, sommer og høst.

Brannslukningsutstyr:

Neste femårskontroll for brannslukningsapparatene er i 2023. Den enkelte sameier må snu apparatene opp/ned minst en gang pr. år så pulveret ikke klumper seg. Batteriene i røykvarslerne må sjekkes jevnlig. Trenger man hjelp til dette, kan styret kontaktes.

Styret oppfordrer også beboerne til å bruke avløpsåpner jevnlig.

Videoovervåkingen:

Den fungerer fortsatt etter hensikten. 5 kameraer går døgntkontinuerlig.

Kommunikasjon mellom styret og sameierne

Vi har hatt som hensikt å bruke vår nettside www.VIBBO.no for kommunikasjon mellom sameiet og sameierne. Dette har vært bare delvis vellykket og styret har ambisjoner om å skjerpe seg på dette området.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1 535 100.

Fordelt etter følgende innkrevning:

Felleskostnader	1 227 360
TV	159 144
Vedlikeholdsfond	125 796
Vedlikeholdsavgift	22 800

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 039 150.

Dette er kr 633 750 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak takprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 500 257 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentar til vinterhageprosjektet

I brev til seksjonseierne blitt redegjort for kostnadene tilknyttet prosjektet. Det ble i forkant av prosjektet innkrevet kr 6 120 950 og i nevnte brev ble det fremlagt prosjektregnskap på kr 5 796 445. Det overskytende beløpet på kr 324 5050 har blitt tilbakeført til de respektive seksjonseierne.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 140 088.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 23/25.

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 sameiet 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.



TOTALKONKLUSJON FOR 2020

SAMEIET KIRKEVEIEN 23 / 25

De revisjonshandlinger som var planlagt ved interim 2020 er gjennomført ved revisjonen av interim 2020 og årsoppgjøret 2020. Det er utført egen revisjon av interim og egen revisjon av årsoppgjøret.

Ved revisjonen er det lagt til grunn en vesentlighetsgrense på NOK 30.000. Vesentlighetsgrensen kan ha størst betydning i forbindelse med periodisering av sameiets kostnader.

Ved revisjonen har jeg i 2020 hatt direkte tilgang til Forvaltningsportalen og regnskaps-systemet til Obos (AS 400). Jeg har også fått tilsendt all relevant dokumentasjon fra forvalter og regnskapsfører.

Revisjonshandlinger:

Interim 2020

Gjennomgang av referat fra siste årsmøte og styrereferater.
Kontroll av IB 1.1.2020.
Gjennomgang av restanser / forskudd
Beregning av fellesutgiftene fra boliger for 2020
Kontrollert at fellesutgiftene til sameierne stemmer med sameiebrøken.
Revisjon av kostnadsbilag

Årsoppgjøret 2020

Ajourføring revisjon av fellesutgifter.
Ajourføring gjennomgang av styrereferater.
Gjennomgang av restanser / forskudd
Revisjon av bankinnskudd og renteinntekter.
Revisjon av kostnader siden interim
Revisjon av resultatregnskapet mot vedtatt budsjett.
Revisjon av kortsiktige fordringer og gjeld
Innhold og presentasjon av regnskapet med noter.

Sluttkonklusjon 2020

Etter min mening gir det fremlagte regnskapet riktig bilde av sameiets stilling og for resultatet av årets drift. Jeg anbefaler at regnskapet for sameiet legges frem for årsmøtet.

Oslo, torsdag, 4. februar 2021

Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25 ORG.NR. 975 804 127, KUNDENR. 7626

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 409 304	1 394 226	1 409 204	1 409 204
Andre inntekter		0	657	0	0
Vedlikeholdsfond		125 796	124 594	125 796	125 796
SUM DRIFTSINTEKTER		1 535 100	1 519 477	1 535 000	1 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 700	-5 700
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-11 000	-16 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-81 860	-79 555	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-853	-4 471	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 490	-990	0	0
Drift og vedlikehold	7	-951 092	-471 612	-279 000	-264 000
Forsikringer		-108 983	-92 445	-95 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-278 943	-267 690	-281 700	-282 700
Energi/fyring		-173 300	-228 937	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 980	-177 379	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-201 008	-190 131	-193 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 039 150	-1 575 350	-1 405 400	-1 425 400
Belastes vedlikeholdsfond		187 642	299 585	313 000	
Ord driftskostnader		-1 851 508	-1 275 765	1 092 400	
Ord. Driftsresultat		-442 204	119 117	316 804	
Tilføres vedlikeholdsfond		125 796	124 594	125 796	125 796
Belastes vedlikeholdsfond		-187 642	-299 585	-313 000	
Driftsres. inkl. vedl. Fond		-504 050	-55 873	129 600	110 000
Beholdning vedlikeholdsfond		0			
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 793	8 331	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 793	8 331	0	0
ÅRSRESULTAT		-500 257	-47 542	129 600	110 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-500 257	-47 542		



Sameiet Kirkeveien 23/25

SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25
ORG.NR. 975 804 127, KUNDENR. 7626

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		36	1
Forskuddsbetalte kostnader		66 112	84 114
Driftskonto OBOS-banken		490 866	1 556 866
Sparekonto OBOS-banken		103 959	103 460
Sparekonto OBOS-banken II		2 934	472 959
SUM OMLØPSMIDLER		663 907	2 217 399
SUM EIENDELER		663 907	2 217 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		140 088	452 703
Vedlikeholdsfond		0	187 642
SUM EGENKAPITAL		140 088	640 345
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 401	14 958
Leverandørgjeld		429 561	1 232 590
Annen kortsiktig gjeld	11	79 857	329 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		523 819	1 577 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 907	2 217 399
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2021
Styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Nicolai Bjønness/s/
Øyvind Ramvi/s/

Oddvar Aurstad/s/
Håkon André Soløy/s/

Arne Erik Pettersen/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 227 360
TV	159 144
Vedlikeholdsfond	125 796
Vedlikeholdsavgift	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 100

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5



REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-853
SUM KONSULENTHONORAR	-853

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Byggkontroll AS, Akonto 1 og 2, tilstandsrapport	-100 000
Tak og fasadeprosjekt	-674 659
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-774 659
Drift/vedlikehold VVS	-24 010
Drift/vedlikehold elektro	-5 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 558
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 565
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 092

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-145 956
Feieavgift	-5 708
Renovasjonsavgift	-127 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 943

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 725
Diverse leiekostnader/leasing	-37 180
Vaktmestertjenester	-84 427
Renhold ved firmaer	-66 835
Andre kontorkostnader	-358
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-3 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 008

NOTE: 10



FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINTEKTER	3 793

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vinterhageprosjekt 2019, refusjon til beboer	-19 243
Avsetning 2020	-60 614
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 857

Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene rom AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilles ved å kontakte OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1708360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling til styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

1. Som styreleder for 1 år foreslås:

Arne Erik Pettersen, Fuglehauggt 14

2. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Berit Ramvi, Munthesgt 41 (2021-23)

Arne Erik Pettersen, Fuglehauggt 14. (styreleder 2021-22)(styremedlem 2022-23)

3. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ole Christian Gulli, Munthesgt 41 (2021-22)

Begrunnelse: Gulli foreslås inn i styret i den perioden der Pettersen foreslås som styreleder. (2021/22)

4. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håkon Andre Soløy (2020-22)

Oddvar Aurstad (2020-22)

5. Varamedlemmer for 1 år foreslås:

Rita Olsen Wiik. Fuglehauggt 14

6. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bente Pettersen. Fuglehauggt 14

Øyvind Ramvi. Munthesgt 41

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Arne Erik Pettersen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Berit Ramvi



Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Rita Olsen Wiik

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Bente Pettersen

Øyvind Ramvi

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Ole Christian Gulli



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

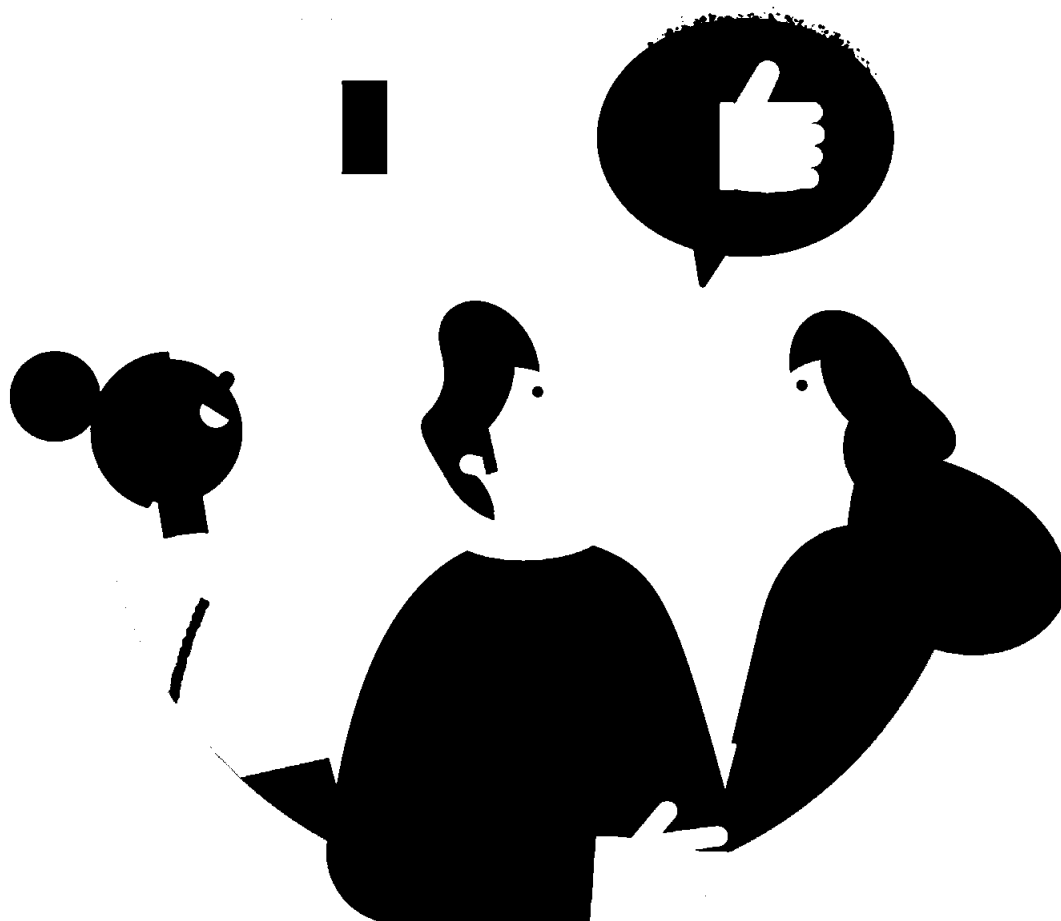
- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



Årsmøte 2021

Sameiet Kirkeveien 23/25

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 23/25. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7626>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Nicolai Bjønness

Oddvar Aurstad

Arne Erik Pettersen

Øyvind Ramvi

Håkon André Soløy



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Magnus Thun fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Magnus Thun.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Erik Pettersen og Øyvind Ramvi er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår at negativt driftsresultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 7626 Kirkeveien 23-25.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolai Bjønness	Fuglehauggata 14
Styremedlem	Oddvar Aurstad	Munthes Gate 41
Styremedlem	Arne Erik Pettersen	Fuglehauggata 14
Styremedlem	Øyvind Ramvi	Munthes Gate 41
Styremedlem	Håkon André Soløy	Fuglehauggata 14
Varamedlem	Beata Paragi	Munthes Gate 41
Varamedlem	Attila Ritecz	Munthes Gate 41

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 23/25

Sameiet består av 39 seksjoner, 38 boligseksjoner + garasjen.

Sameiet Kirkeveien 23/25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975804127, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Fuglehauggata 14
Munthesgate 41

Gårds- og bruksnummer :
212 530

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.



Styrets arbeid

Møtevirksomheten:

Styremøtene er fra og med 2020 blitt ført direkte på styrerommet.no, et webområde som OBOS Eiendomsdrift har opprettet og der styremedlemmene har tilgang. Protokoll blir ført og signert digitalt. Styret har **protokollert beslutninger fra 10 møter** i 2020. På grunn av den utfordrende korona-situasjonen er det i tillegg blitt avholdt telefon- og epost- «møter» der vedtak er fattet.

Tak- og fasadeprosjektet: I 2020 var det tak- og fasadeprosjektet som sto mest i fokus. Det viste seg å by på problemer å få inn anbud, hvilket hadde med en usikker korona-situasjonen å gjøre. Arbeidet kom derfor noe sent i gang, men ble heldigvis avsluttet i tide (se for øvrig nedenfor).

Den endelige godkjenningen av anbud ble gjort i et webmøte med vår byggkontrollør Kim Abrahamsen. *Malermestrene A/S* ble valgt som entreprenør for prosjektet. Etter grundige forhandlinger med tilbyderne som meldte seg, ble kostnadene for prosjektet betydelig rimeligere enn anslaget fra 2019, som var på tre millioner kroner. Alt i alt kom regningen på vel to millioner kroner (se årsregnskapet).

Dette innebærer likevel at sameiets vedlikeholdsfond er oppbrukt, og styret vil på årsmøtet 2021 legge frem forslag om å innhente midler fra sameierne for å dekke opp dette.

Styremøtene holdes ved behov som felles styremøter mellom bolig- og garasjesameiet. Forretningsføreren, OBOS Eiendomsdrift, har ikke deltatt på møtene.

I tillegg til styremøtene har styremedlemmene hatt en rekke uformelle møte og diskusjoner i friluft. Særlig har disse dreid seg om overvåking av arbeidene med tak- og fasadeprosjektet, ofte i samarbeid med Kim Abrahamsen.

Ordinært sameiermøte ble avholdt via internett i april 2020.

Tak- og fasadeprosjektet er ennå ikke avsluttet på en tilfredsstillende måte. Styret har holdt tilbake kr. 194 000 av siste innbetaling inntil feilene er rettet. Det gjenstår en del malearbeider, og det må tettes bedre mellom vegg og takrenner slik det er forutsatt i prosjektbeskrivelsen

Styret følger opp dette utover våren i samarbeid med Kim Abrahamsen. Vi anser at hans overvåking av bygget og prosessen med fasadeprosjektet, både har medført sikring av kvalitet og betydelige innsparinger.

Vinterhage-prosjektet 2019 ble fullført ved at *PM-bygg* fikk avsluttet arbeidene med nedløp- og dreneringsrør. De 32 vinterhagene berører 30 seksjonseiere. Kostnaden ble fordelt på eierne og resultatet ble redegjort for i mail til seksjonseierne i november 2020. Før og under arbeidet ble det innkrevet kr 6.120.950. Fremlagt regnskap viste samlet kostnad på kr 5.794.00. De overskytende kr 324.505 ble tilbakebetalt angjeldende seksjonseiere i desember. De nye vinterhagene er sameiets største enkeltprosjekt gjennom tidene. Styret har bare hørt godord om resultatet både det visuelle sett utenfra og for beboerne. Tre lags isolasjonsglass har gitt betydelig forbedring av både lyd- og varmeisolasjon.

Arbeidet med **utskifting av varmtvannsberederne**, et annet 2019-prosjekt, ble utført av *Vinderen Rør* og avsluttet med justering av gulvet i berederrommet. Også her har Kim Abrahamsen vært en nyttig medspiller.

Vedtaket fra 2018 om innstallering av **varmepumpe i en av oppgangene**, er midlertidig lagt på is.



Styret vil i 2021 vurdere om vi har midler til **fornyelse/opparbeiding av utearealet**. Dette ble vedtatt for 2020, men det har måttet utstå så lenge tak- og fasade- prosjektet var i gang. Vi ser oss derfor nødt til, også av den grunn, å foreslå en ekstra innkreving fra sameierne til vedlikeholdsfondet.

Nye vinduer:

Mens stillasene sto oppe, foretok Kim Abrahamsen en sjekk av vinduene. Flere er råtne og må skiftes. Kim kontakter *PM-bygg* slik at vi får en nærmere plan for fremdrift og kostnader. Arbeidet er foreløpig beregnet til å ta 6-8 uker. De som ønsker utskiftning utover evt. råtne vinduer melder ifra til styret.

Dugnad:

Korona-epidemien satte en stopper for fellesdugnaden, men mange sameiere tok i et tak etter oppfordring fra styret og de fikk refundert «dugnadspengene». Vi takker for oppmøtet!

Vindusvask av vinterhager og inngangspartiene:

På årsmøtet 2020 ble det vedtatt å innhente tilbud på forskjellige løsninger. Styret kontaktet tre firmaer og har havnet på Kent Johnsen som leverandør av utvendig vask av glassflater i vinterhager og utvendig og innvendig vask av inngangspartiene. Kent Johnsen ble anbefalt av vår faste vasker av fellesarealene, Halvor Myran i Rene Rom. **Utvendig vask av vinterhagene vil også gjelde førsteetasjene, siden det vil bli søl nedover fra etasjene over.** Styret kommer tilbake med praktisk og økonomisk informasjon om dette.

Vaktmestertjenester:

Serviceriet overtok i mars 2019. Styret er fornøyd med arbeidet som gjøres mht til vedlikehold og snømåking. Vaktmesteren kan også være behjelpelig med småarbeider for sameierne etter behov, etter en fast timepris som for 2021 er satt til kr. 550.- pluss moms.

Planteservice:

Vi har avtale om planteservice med *ISS*.

Renhold:

Firmaet *Rene Rom v/Halvor Myran* har hatt ansvar for fellesarealene i svært mange år.

Ventilasjon:

Vi har avtale med firma *Bryn Byggklima* om rutinemessig service med skift av filtre to ganger per år. To styremedlemmer har til nå stått for sesongmessig skifte av viftehastigheten, vinter, vår, sommer og høst.

Brannslukningsutstyr:

Neste femårskontroll for brannslukningsapparatene er i 2023. Den enkelte sameier må snu apparatene opp/ned minst en gang pr. år så pulveret ikke klumper seg. Batteriene i røykvarslerne må sjekkes jevnlig. Trenger man hjelp til dette, kan styret kontaktes.

Styret oppfordrer også beboerne til å bruke avløpsåpner jevnlig.

Videoovervåkingen:

Den fungerer fortsatt etter hensikten. 5 kameraer går døgntinuerlig.

Kommunikasjon mellom styret og sameierne

Vi har hatt som hensikt å bruke vår nettside www.VIBBO.no for kommunikasjon mellom sameiet og sameierne. Dette har vært bare delvis vellykket og styret har ambisjoner om å skjerpe seg på dette området.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 1 535 100.

Fordelt etter følgende innkrevning:

Felleskostnader	1 227 360
TV	159 144
Vedlikeholdsfond	125 796
Vedlikeholdsavgift	22 800

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 039 150.

Dette er kr 633 750 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak takprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 500 257 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentar til vinterhageprosjektet

I brev til seksjonseierne blitt redegjort for kostnadene tilknyttet prosjektet. Det ble i forkant av prosjektet innkrevet kr 6 120 950 og i nevnte brev ble det fremlagt prosjektregnskap på kr 5 796 445. Det overskytende beløpet på kr 324 5050 har blitt tilbakeført til de respektive seksjonseierne.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 140 088.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 har økt med kr 13 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 23/25.

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 sameiet 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.



TOTALKONKLUSJON FOR 2020

SAMEIET KIRKEVEIEN 23 / 25

De revisjonshandlinger som var planlagt ved interim 2020 er gjennomført ved revisjonen av interim 2020 og årsoppgjøret 2020. Det er utført egen revisjon av interim og egen revisjon av årsoppgjøret.

Ved revisjonen er det lagt til grunn en vesentlighetsgrense på NOK 30.000. Vesentlighetsgrensen kan ha størst betydning i forbindelse med periodisering av sameiets kostnader.

Ved revisjonen har jeg i 2020 hatt direkte tilgang til Forvaltningsportalen og regnskaps-systemet til Obos (AS 400). Jeg har også fått tilsendt all relevant dokumentasjon fra forvalter og regnskapsfører.

Revisjonshandlinger:

Interim 2020

Gjennomgang av referat fra siste årsmøte og styrereferater.
Kontroll av IB 1.1.2020.
Gjennomgang av restanser / forskudd
Beregning av fellesutgiftene fra boliger for 2020
Kontrollert at fellesutgiftene til sameierne stemmer med sameiebrøken.
Revisjon av kostnadsbilag

Årsoppgjøret 2020

Ajourføring revisjon av fellesutgifter.
Ajourføring gjennomgang av styrereferater.
Gjennomgang av restanser / forskudd
Revisjon av bankinnskudd og renteinntekter.
Revisjon av kostnader siden interim
Revisjon av resultatregnskapet mot vedtatt budsjett.
Revisjon av kortsiktige fordringer og gjeld
Innhold og presentasjon av regnskapet med noter.

Sluttkonklusjon 2020

Etter min mening gir det fremlagte regnskapet riktig bilde av sameiets stilling og for resultatet av årets drift. Jeg anbefaler at regnskapet for sameiet legges frem for årsmøtet.

Oslo, torsdag, 4. februar 2021

Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25 ORG.NR. 975 804 127, KUNDENR. 7626

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 409 304	1 394 226	1 409 204	1 409 204
Andre inntekter		0	657	0	0
Vedlikeholdsfond		125 796	124 594	125 796	125 796
SUM DRIFTSINTEKTER		1 535 100	1 519 477	1 535 000	1 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 700	-5 700
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-11 000	-16 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-81 860	-79 555	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-853	-4 471	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 490	-990	0	0
Drift og vedlikehold	7	-951 092	-471 612	-279 000	-264 000
Forsikringer		-108 983	-92 445	-95 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-278 943	-267 690	-281 700	-282 700
Energi/fyring		-173 300	-228 937	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 980	-177 379	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-201 008	-190 131	-193 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 039 150	-1 575 350	-1 405 400	-1 425 400
Belastes vedlikeholdsfond		187 642	299 585	313 000	
Ord driftskostnader		-1 851 508	-1 275 765	1 092 400	
Ord. Driftsresultat		-442 204	119 117	316 804	
Tilføres vedlikeholdsfond		125 796	124 594	125 796	125 796
Belastes vedlikeholdsfond		-187 642	-299 585	-313 000	
Driftsres. inkl. vedl. Fond		-504 050	-55 873	129 600	110 000
Beholdning vedlikeholdsfond		0			
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 793	8 331	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 793	8 331	0	0
ÅRSRESULTAT		-500 257	-47 542	129 600	110 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-500 257	-47 542		



Sameiet Kirkeveien 23/25

SAMEIET KIRKEVEIEN 23/25
ORG.NR. 975 804 127, KUNDENR. 7626

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		36	1
Forskuddsbetalte kostnader		66 112	84 114
Driftskonto OBOS-banken		490 866	1 556 866
Sparekonto OBOS-banken		103 959	103 460
Sparekonto OBOS-banken II		2 934	472 959
SUM OMLØPSMIDLER		663 907	2 217 399
SUM EIENDELER		663 907	2 217 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		140 088	452 703
Vedlikeholdsfond		0	187 642
SUM EGENKAPITAL		140 088	640 345
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 401	14 958
Leverandørgjeld		429 561	1 232 590
Annen kortsiktig gjeld	11	79 857	329 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		523 819	1 577 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 907	2 217 399
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2021
Styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Nicolai Bjønness/s/
Øyvind Ramvi/s/

Oddvar Aurstad/s/
Håkon André Soløy/s/

Arne Erik Pettersen/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 227 360
TV	159 144
Vedlikeholdsfond	125 796
Vedlikeholdsavgift	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 100

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5



REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-853
SUM KONSULENTHONORAR	-853

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Byggkontroll AS, Akonto 1 og 2, tilstandsrapport	-100 000
Tak og fasadeprosjekt	-674 659
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-774 659
Drift/vedlikehold VVS	-24 010
Drift/vedlikehold elektro	-5 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 558
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 565
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 092

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-145 956
Feieavgift	-5 708
Renovasjonsavgift	-127 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 943

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 725
Diverse leiekostnader/leasing	-37 180
Vaktmestertjenester	-84 427
Renhold ved firmaer	-66 835
Andre kontorkostnader	-358
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-3 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 008

NOTE: 10



Sameiet Kirkeveien 23/25

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINTEKTER	3 793

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vinterhageprosjekt 2019, refusjon til beboer	-19 243
Avsetning 2020	-60 614
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 857

Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene rom AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilles ved å kontakte OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1708360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling til styret i Sameiet Kirkeveien 23/25

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

1. Som styreleder for 1 år foreslås:

Arne Erik Pettersen, Fuglehauggt 14

2. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Berit Ramvi, Munthesgt 41 (2021-23)

Arne Erik Pettersen, Fuglehauggt 14. (styreleder 2021-22)(styremedlem 2022-23)

3. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ole Christian Gulli, Munthesgt 41 (2021-22)

Begrunnelse: Gulli foreslås inn i styret i den perioden der Pettersen foreslås som styreleder. (2021/22)

4. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håkon Andre Soløy (2020-22)

Oddvar Aurstad (2020-22)

5. Varamedlemmer for 1 år foreslås:

Rita Olsen Wiik. Fuglehauggt 14

6. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bente Pettersen. Fuglehauggt 14

Øyvind Ramvi. Munthesgt 41

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Arne Erik Pettersen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Berit Ramvi



Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Rita Olsen Wiik

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Bente Pettersen

Øyvind Ramvi

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Ole Christian Gulli



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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