



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 389 986  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 08.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		488 596	11 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>488 596</b>	<b>11 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		256 301	10 746
<b>Sum kostnader</b>		<b>256 301</b>	<b>10 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 295</b>	<b>1 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		816	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>816</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 111	1 018
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 157	11 764
Sum fordringer		38 157	11 764
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		207 731	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 731	
Sum omløpsmidler		245 888	11 764
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		234 129	1 018
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>234 129</b>	<b>1 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>234 129</b>	<b>1 018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 244	6 469
Annen kortsiktig gjeld		9 515	4 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 759</b>	<b>10 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 759</b>	<b>10 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483387

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 389 986  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 930 389 986  
KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		488 596	11 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>488 596</b>	<b>11 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		256 301	10 746
<b>Sum kostnader</b>		<b>256 301</b>	<b>10 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 295</b>	<b>1 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		816	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>816</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 111	1 018
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>



Organisasjonsnr: 930 389 986  
KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 157	11 764
Sum fordringer		38 157	11 764
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		207 731	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 731	
Sum omløpsmidler		245 888	11 764
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		234 129	1 018
Sum opptjent egenkapital		234 129	1 018



Sum egenkapital	234 129	1 018
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	2 244	6 469
Annen kortsiktig gjeld	9 515	4 277
Sum kortsiktig gjeld	11 759	10 746
Sum gjeld	11 759	10 746
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>245 888</b>	<b>11 764</b>



Organisasjonsnr: 930 389 986  
KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1891

Kieller Terrasse 3 Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 19:00, Kjeller skole .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Høyde levegg og hekk og lignende
9. Eksklusiv bruksrett bolig E09/husnummer 97
10. Fjerning av snø
11. Varmepumpe
12. Tildekking av glassrekkverk

Med vennlig hilsen,  
Styret i Kieller Terrasse 3 Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Ragnhild Martinsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnhild Martinsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. 1891 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for årene 2022 - årsmøte 2023 foreslås satt til kr 10 000 for styremedlemmer og 15 000 for styreleder - totalt kr 35 000

Godtgjørelse for 2023 - årsmøtet 2024 foreslås satt til kr 10 000 for styremedlemmer og kr 15 000 for styreleder - totalt 55 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til totalt 90 000 for årene 2022 - 2024



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styreledervervet på valg

### Innstilling

Styret innstiller på Mats Fjærestrand som styreleder.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Fjærestrand

Sak 8

## Høyde levegg og hekk og lignende

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felles retningslinjer for høyde og utforming av hekk og levegger.

På hagesiden mellom husene på H-rekka kan beboere fritt sette opp nedstående hekker som holdes på maksimalt 1,4 meters høyde uten forutgående søknad til styret.

Alle hekker skal plantes på egen seksjon med mindre seksjonseierne er enige om at de skal settes i seksjonsgrensen.

Utvidelse av levegg mellom husene på H-rekka må være i samme utførelse, farge og materiale som opprinnelig levegg. Høyden holdes til maksimalt 1,4 meter.

### Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget, med den presisering at retningslinjene gjelder for samtlige beboere

### Forslag til vedtak

å hagesiden mellom husene kan beboere fritt sette opp nedstående hekker som holdes på maksimalt 1,4 meters høyde uten forutgående søknad til styret. Alle hekker skal plantes på egen seksjon med mindre seksjonseierne er enige om at de skal settes i seksjonsgrensen. Utvidelse av levegg mellom husene må være i samme utførelse, farge og materiale som opprinnelig levegg. Høyden holdes til maksimalt 1,4 meter.



Sak 9

## **Eksklusiv bruksrett bolig E09/husnummer 97**

Forslag fremmet av:

Mette Lofthus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at bolig E09 / Husnummer 97 får eksklusiv bruksrett på området foran ved kjøkkenplating. Dette er et lite område som ligger naturlig til boligen og vil bli vedlikeholdt av eier i nr 97. Det vil selvfølgelig være mulig for beboere på E rekken å komme frem til sine underetasjer via nevnte område.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at årsmøtet ikke godkjenner forslaget. Styret ønsker ikke at det skapes presedens for enkeltbeboere om å få eksklusiv bruksrett på fellesareal.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget tas ikke til følge

Sak 10

## **Fjerning av snø**

Forslag fremmet av:

Mette Lofthus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det blir i dag lagt snø mot lekeplass/lyktestolpe mellom E og G rekken. Dette medfører at bil i carport tilhørende husnummer 97 blir måkt inne. Etter at vedkommende som måker har gjort sitt må snøhaugen "justeres" slik at man er sikret inn/utkjøring i carport tilhørende nevnte husnummer. Er man ikke ute på kvelden og får "justert" på haugen (noe som er tungt da snøen her er tettpakket), og det fryser på, er det store problemer.

Det skal nevnes at stolpene i carporten står langt fremme, noe som gjør at man trenger å kjøre langt ut før man kan svinge og kjøre fra carporten.

Det blir også lagt snø på plassen som er tenkt som snuplass/parkering for utrykningskjøretøy. Dette, sammen med haugen ved lekeplassen, medfører igjen at det til tider er store mengder snø ved gangveien til boligene nr 93, 95 og 97. Noe som ikke er heldig med tanke på sikkerhet.

Har registrert at vedkommende som måker har snøfreser på sin traktor. Muligheten er kanskje at denne blir brukt slik at snøen blir frest inn over lekeplassen. Eller at snøen blir måkt vekk fra området mellom rekkene og lagt et annet sted.

### **Styrets innstilling**



Styret innstiller på at årsmøtet ikke treffer vedtak om saken, styret er av den oppfatning at snørydding inngår i styrets plikter om alminnelig drift og vedlikehold.

#### Forslag til vedtak

Forslaget tas ikke til følge

Sak 11

### Varmepumpe

#### Forslag fremmet av:

Mette Lofthus / Mats Fjærestrand

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligene kan installere varmpumpe. Varmepumpen må monteres på fasade på egen bolig uten sjenanse eller hinder for naboer

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på beboere kan installere varmpumpe på fasade på egen bolig. Pumpen må etableres på en slik måte at den er til minst mulig sjenanse og ikke til hinder for naboer. Pumpen skal tildekkes/innkasses på en hensiktsmessig måte og plastdeksel til rør skal males i fasadens farge.

#### Forslag til vedtak

Beboere kan installere varmpumpe på fasade på egen bolig. Pumpen må etableres på en slik måte at den er til minst mulig sjenanse og ikke til hinder for naboer. Pumpen skal tildekkes/innkasses på en hensiktsmessig måte og plastdeksel til rør skal males i fasadens farge.

Sak 12

### Tildekking av glassrekkverk

#### Forslag fremmet av:

David Avetisian / Cecilie Strand

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne gis tillatelse til å dekke glass-balkongen med frost folie for sjenerende innsyn.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at beboerne gis tillatelse til å foliere glassrekkverket på balkongen. Styret innstiller på at folien skal sikre lysinnslipp, være i en nøytral hvitfarge uten mønster og dekke hele glassets flate. Styret ønsker at beboerne etterstreber en mest mulig likhet i utforming.



## Forslag til vedtak

Styret innstiller på at beboerne gis tillatelse til å foliere glassrekkverket på balkongen. Styret innstiller på at folien skal sikre lysinnslipp, være i en nøytral hvitfarge uten mønster og dekke hele glassets flate. Styret ønsker at beboerne etterstreber en mest mulig likhet i utformingen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnhild Martinsen	Trygve Haavelmos Vei 104
Styremedlem	Mats Fjærestrand	Trygve Haavelmos Vei 102
Styremedlem	Marco Sjøstrøm	Trygve Haavelmos Vei 93
Styremedlem	Anders Granberg Skauby	Trygve Haavelmos Vei 81
Styremedlem	Truls Tangen	Trygve Haavelmos Vei 109

### Kontaktinformasjon til styret.

Styret kan kontaktes via innlogging på [vibbo.no](http://vibbo.no).  
Styrets e-postadresse er [kieller-terrasse-3@styrerommet.no](mailto:kieller-terrasse-3@styrerommet.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Kieller Terrasse 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930389986, og ligger i Lillestrøm kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 414

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

Kieller Terrasse 3 Boligsameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Perioden som har vært:

Styret har i 2023 hatt et aktivt og variert år og arbeidet med flere ulike saker. Det ble i 2023 avholdt fem styremøter, ett informasjonsmøte for alle beboerne samt ett årsmøte. Et av styremøtene var et budsjettmøte hvor sameiets budsjett ble gjennomgått. Utenom møtene har styrets medlemmer gjennom hele året vært i uformell dialog både fysisk og via meldingstråder.

Året 2023 var det første fulle driftsåret for styret etter overtagelse av boligene fra utbygger JM. Styret har hatt løpende kontakt med JM om ulike saker som har dukket opp dette første året. Det har blant annet blitt jobbet med to ulike saker som har omhandlet grensejusteringer mellom fellesområder og ulike seksjonseiere, justering av vanntrykk i noen enheter, bortfall av vann og varme ved påkobling av nye byggetrinn og sak om bortfall av vann og sprukket vannrør med påfølgende lekkasje i rekke G. Sistnevnte sak er også meldt inn på sameiets husforsikring. Det har videre blitt gjennomført befarings- og overtagelse av utomhus fellesområder. Styret har fulgt opp reklamasjonssak med sprukne og ødelagte klosser på klatrevegg på enden av rekke G samt varmekabler i trapp ved rekke G. En befarings- og erfaringsrunde med JM vil bli utført i mai 2024 for å sikre god videre drift av uteområdene.

Styreleder har gjennom året vært i jevnlig dialog med styrelederne for sameiene i byggetrinn 1 og 2 for å sikre et godt samarbeid og drøfte saker som er av felles interesse. Samarbeidet med disse er videre formalisert gjennom driftsstyret hvor Anders er representant fra vårt sameie. I driftsstyret har det blant annet blitt jobbet med overtagelse av nærvarmesentralen. Driftsstyret skal overta ansvaret for driften av nærvarmesentralen når byggetrinn 4 er ferdig oppført. Styret opplever at JM i denne saken har vært noe utålmodige og ønsket å fremskynde overtakelsen til et tidligere tidspunkt enn det vi mener er riktig og gunstig. JM ønsket overtagelse direkte etter at BT4 var påkoblet, men vi mener det er riktig at systemet først overtas tidligst etter innflytting på BT4 og etter at det har vært i reell drift i noe tid. Styret har derfor bremset prosessen noe for å sikre at alt er på stell før vi overtar driften.

Det har kommet uformelle henvendelser fra et av de andre styrene om å slå sammen sameiene fra byggetrinn 1 og 2 og 3. Styret har drøftet saken ved flere anledninger og sett på argumenter for og i mot. Argumentene for sammenslåing er at man blir et større og mer robust sameie og kan nyte stordriftsfordeler. Argumentene mot sammenslåing er at det er ulik bygningsmasse og ulike oppføringsår som betyr at det er ulike behov og tidspunkt for vedlikehold. Det vil også medføre et stort arbeid med å formalisere sammenslåing gjennom avvikling av nåværende sameier, oppføring av nye, samt kostnadsberegning av felleskostnader osv. Styret mener at de fordelene vi kan få av en sammenslåing uansett kan ivaretas gjennom driftsstyret og at man heller enn en sammenslåing kan se på mulighetene for å flytte noe mer ansvar/arbeid over på driftsstyret og at man eventuelt styrker driftsstyret med flere representanter. Styrets innstilling er følgelig at det er ufordelaktig å slå oss sammen med de andre sameiene.



## Følgende avtaler er inngått for sameiet i 2023

Sameiet har inngått en kollektiv internettavtale med Global Connect.

Sameiet har inngått en abonnementsavtale for filter til ventilasjonssystemene. Avtalen sikrer levering av filter til hver boenhet to ganger i året. Dette i henhold til anbefalt intervall for bytte av filter fra leverandør.

Sameiet har inngått avtale for årlig service av fjernvarmesentral i hver enkelt bolig med Østlandske VVS.

Videreføring av avtale for snøbrøyting og strøing, samt bortkjøring av snø. Avtalen ble inngått ved opprettelse av sameiet i 2022 og videreført ved første snøfall vinteren 23/24. I 2023 ble det i tillegg bedt om bortkjøring av snø mellom rekke E og G. Styret vil se nærmere på om det er mulig å justere vilkårene i avtalen eller inngå en gunstigere avtale.

I tillegg til dette har styret vedtatt å kjøpe inn ulike parkeringsskilt for å gi bedre informasjon til beboere, gjester og andre, samt at sameiet vil ha bedre muligheter for sanksjonering og borttauing ved lengre feilparkering som man ikke får løst på lempeligere måter. Skiltene vil bli satt opp ved snuplass mellom rekke H og G, ved snuhammer og ved innkjøring til rekke E/G. Det er også kjøpt inn to strøkasser som vil plasseres bak søppelcontainer og mellom rekke E og G.

Det ble i årsmøtet fattet flere ulike vedtak som styret har innhentet informasjon rundt og gitt sin innstilling til. Blant annet kan nevnes fargevalg på markiser, lys på rekke H og eksklusiv bruksrett for område mot skråning i øst for E-rekke. Det pågår tilsvarende prosess for behandling av innkomne forslag for årsmøtet i 2024.

## Styrets fremtidige planer/prosjekter:

Det største fremtidige vedlikeholdsprosjektet er utvendig maling av boenhetene. Dette må gjøres senest i løpet av vår/tidlig sommer 2025. Styret har innhentet tilbud fra malerfirma og drøftet saken. Saken tas opp til orienteringssak på årsmøte for 2024.

Overtagelse av nærvarmesentralen fra JM er også et stort prosjekt som vil skje i 2024. Styret er opptatt av at det er utført nødvendig vedlikehold av nærvarmesentralen før dette skjer. Driftsstyret vil inngå en avtale for vedlikehold av nærvarmesentralen og styret vil jobbe for at en representant for dette selskapet vil være med under overtagelsen av nærvarmesentralen som vår fagkyndige rådgiver.

Styret vil jobbe for å inngå en ny og bedre avtale for brøyting av snø. Det sees også på muligheten for å inngå avtale med vaktmesterkompani for sommerdrift.

Styret følger opp sak om vannskade i boder under rekke G med forsikringsselskapet Gjensidige.

Det vil bli gjennomført en erfaringsrunde/befaring av utomhus områder med JM i mai for å sikre god fremtidig drift.



Første årlige dugnad avholdes 2. mai 2024

Styret arrangerer sommerfest 8. juni

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 488 596.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 256 301.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 233 111 og vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 234 129,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Lillestrøm kommune øker sine kommunale avgifter i 2024.

Særlig gjelder det vann og avløp:

Fastgebyr vann øker med 48%.

Fastgebyr avløp øker med 35%.

Kubikkpris vann og avløp øker med 4%.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kieller Terrasse 3 Boligsameie.

### 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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kieller Terrasse 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening 1891 Årsrapport 2023.pdf



#### 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>.

Oslo, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 930 389 986, KUNDENR. 1891

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	488 596	11 764	0	613 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>488 596</b>	<b>11 764</b>	<b>0</b>	<b>613 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-10 875	0	0	-7 500
Forretningsførerhonorar		-47 048	-4 277	0	-48 000
Konsulenthonorar	4	-4 125	0	0	-5 000
Styrehonorar					-90 000
Drift og vedlikehold	5	-17 500	0	0	-60 000
Forsikringer		-102 357	-6 469	0	-103 000
Energi/fyring		-8 554	0	0	-10 000
Andre driftskostnader	6	-65 842	0	0	-136 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-256 301</b>	<b>-10 746</b>	<b>0</b>	<b>-459 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>232 295</b>	<b>1 018</b>	<b>0</b>	<b>153 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	816	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>233 111</b>	<b>1 018</b>	<b>0</b>	<b>153 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 111	1 018		



**KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 930 389 986, KUNDENR. 1891**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 823	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 334	0
Andre kortsiktige fordringer		0	11 764
Driftskonto OBOS-banken		207 731	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		234 129	1 018
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>234 129</b>	<b>1 018</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 515	0
Leverandørgjeld		2 244	6 469
Annen kortsiktig gjeld		0	4 277
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 759</b>	<b>10 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 888</b>	<b>11 764</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 10.04.2024  
Styret i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Ragnhild Martinsen/s/

Mats Fjærestrand/s/

Marco Sjøstrøm/s/

Anders Granberg Skauby/s/

Truls Tangen/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader likt	324 886
Felleskostnader brøk	163 710
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>488 596</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 125</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 500</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-46 250
Andre fremmede tjenester	-215
Kontingenter	-17 000
Bank- og kortgebyr	-2 378
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 842</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	686
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>816</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91757963. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 1891 Selskapsnavn: Kieller Terrasse 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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