



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 796 079	1 561 516
Sum inntekter		1 796 079	1 561 516
Kostnader			
Lønnskostnad		162 688	163 890
Annen driftskostnad		3 356 437	967 541
Sum kostnader		3 519 126	1 131 430
Driftsresultat		-1 723 047	430 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 552	15 458
Sum finansinntekter		13 552	15 458
Annen finanskostnad		90 706	76 996
Sum finanskostnader		90 706	76 996
Netto finans		-77 154	-61 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 800 201	368 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 800 201	368 548
Årsresultat		-1 800 201	368 548
Totalresultat		-1 800 201	368 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 800 201	368 548
Sum overføringer og disponeringer		-1 800 201	368 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 419 753	1 419 753
Sum varige driftsmidler		1 419 753	1 419 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 681	46 166
Sum fordringer		39 681	46 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 631	178 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 631	178 817
Sum omløpsmidler		134 312	224 983
SUM EIENDELER		1 554 065	1 644 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 951 761	2 151 560
Sum opptjent egenkapital		-3 951 761	-2 151 560
Sum egenkapital		-3 949 061	-2 148 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 498 904	2 787 130
Øvrig langsiktig gjeld		860 960	860 960
Sum annen langsiktig gjeld		5 359 864	3 648 090
Sum langsiktig gjeld		5 359 864	3 648 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 318	18 037
Leverandørgjeld		36 130	79 271
Skyldige offentlige avgifter		3 328	3 324
Annen kortsiktig gjeld		85 486	44 874
Sum kortsiktig gjeld		143 262	145 506
Sum gjeld		5 503 126	3 793 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 065	1 644 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396499

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 796 079	1 561 516
Sum inntekter		1 796 079	1 561 516
Kostnader			
Lønnskostnad		162 688	163 890
Annen driftskostnad		3 356 437	967 541
Sum kostnader		3 519 126	1 131 430
Driftsresultat		-1 723 047	430 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 552	15 458
Sum finansinntekter		13 552	15 458
Annen finanskostnad		90 706	76 996
Sum finanskostnader		90 706	76 996
Netto finans		-77 154	-61 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 800 201	368 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 800 201	368 548
Årsresultat		-1 800 201	368 548
Totalresultat		-1 800 201	368 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 800 201	368 548
Sum overføringer og disponeringer		-1 800 201	368 548



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 419 753	1 419 753
Sum varige driftsmidler		1 419 753	1 419 753

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		39 681	46 166
Sum fordringer		39 681	46 166

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 631	178 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 631	178 817

Sum omløpsmidler		134 312	224 983
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 554 065	1 644 736
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 951 761	2 151 560



Sum opptjent egenkapital	-3 951 761	-2 151 560
Sum egenkapital	-3 949 061	-2 148 860
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 498 904	2 787 130
Øvrig langsiktig gjeld	860 960	860 960
Sum annen langsiktig gjeld	5 359 864	3 648 090
Sum langsiktig gjeld	5 359 864	3 648 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 318	18 037
Leverandørgjeld	36 130	79 271
Skyldige offentlige avgifter	3 328	3 324
Annen kortsiktig gjeld	85 486	44 874
Sum kortsiktig gjeld	143 262	145 506
Sum gjeld	5 503 126	3 793 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 554 065	1 644 736



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Kirkeveien 49 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 5716





Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 49 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 10:00 og lukker 27. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5716>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 49 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julie Lafjell og Randi Danielsen er valgt.

Sak 4

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.

Vedlegg

1. 5716 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Revidering av husordensregler**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Revidere husordensregler som vedlagt.

Vedlegg

2. 5716 Husordensregler GJ rev 00.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jacobsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Elisabeth Lafjell
- Nenad Mosorinac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hedvig Røsberg Gjerde
- Tine Syse Jalland



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Niels Christian Danbolt	Jerpefaret 1 D
Styremedlem	Geir Jacobsen	Kirkeveien 49 A
Styremedlem	Nenad Mosorinac	Kirkeveien 49 A
Varamedlem	Hedvig Røsberg Gjerde	Kirkeveien 49 B
Varamedlem	Tine Syse Jalland	Kirkeveien 49 B
Varamedlem	Julie Elisabeth Lafjell	Kirkeveien 49 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Kirkeveien 49 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkeveien 49 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955478983, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 49

Gårds- og bruksnummer:

215 161

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kirkeveien 49 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter siden siste generalforsamling. Den største oppgaven styret jobbet med i 2021 var rehabiliteringen av terrassemebran i sjette etasje, og fasadene mot Kirkeveien og Maries gate. Vindusrammer og balkongdører ble malt, løs puss på vegger fjernet og veggene malt. Sålebekebeslag (under vinduer) ble byttet, beslag på balkonger mot Maries gate ble justert/byttet. I 6'te ble brystningen murt opp på nytt og nye beslag og rekkverk installert. Balkongdørene ble byttet for å passe til ny membran. Taknedløp ble lagt om slik at vann fra taket går direkte til avløp. Bygget er nå vesentlig bedre rustet til å takle kraftige regnskyll uten at vannet renner inn i bygget. Det ble med andre ord et stort prosjekt som dro mye med seg, og styret brukte mye tid på å passe på at alt gikk ordentlig for seg.

Og så har det selvfølgelig vært et antall mindre oppgaver relatert til ordinær drift. Dette omfatter indre orden, rydding av hensatt avfall, kommunikasjon med vaktmester, oppfølging av HMS-avik, installasjon av vaskemaskin, spyling av tette taknedløp mot Maries gate, felling av tre som hindret vedlikeholdsarbeider i Kirkeveien 51 og oppfølging av bergvarmeanlegget. Styret arbeider med å få byttet sprukne glass på balkonger mot Kirkeveien og i A-oppgangen (12 glass med sprekker). Styret har og innhentet tilbud på fibernet som kan erstattet dagens kobberkabel.

Med bergvarmepumpa i drift så har ikke strømprisen truffet oss like hardt som hos de som får varme fra fjernvarmeverk. Men med et årlig forbruk på ca 150.000kw så er vi likevel eksponert for prisoppgangen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 796 079.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving eiendomsskatt ikke er budsjettert. Tilsvarende beløp ligger som kostnad under kommunale avgifter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 519 126.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til strøm.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 800 201 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr -8 950.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Dette innebærer reduserte kostnader i 2022, noe som vil gi budsjettert overskudd i 2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er kun beregnet kostnader til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 4,5% i samsvar med indeksjustering på bygninger fra 1. januar

Lån

Kirkeveien 49 Borettslag har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirkeveien 49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kirkeveien 49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Penneo Dokumentnr: 6HWBB-182MH-7KT70-ZP7WJ-F0MOK-QZ6WS



BDO

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 6HWBB-182MH-7KT7O-ZP7WJ-F0MOK-QZ6VS



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49 ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	79 477	-44 186	79 477	-8 950
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 800 201	368 548	-1 582 780	460 101
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -288 226	-244 885	-255 000	-184 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-88 427	123 663	-1 837 780	276 101
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-8 950	79 477	-1 758 303	267 152

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	134 312	224 983
Kortsiktig gjeld	-143 262	-145 506
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-8 950	79 477



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		213 891	215 211	213 504	213 432
Innkrevde felleskostnader	2	1 582 188	1 346 305	1 573 496	1 573 568
SUM DRIFTSINNEKTER		1 796 079	1 561 516	1 787 000	1 787 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-62 688	-63 890	-65 380	-65 200
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 836	-7 503	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 238	-86 765	-89 000	-91 500
Konsulenthonorar	6	-1 288	-57 408	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 387 516	-144 444	-2 310 000	-275 000
Forsikringer		-114 720	-107 137	-117 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-221 290	-219 617	-221 400	-226 200
Energi/fyring	9	-273 597	-101 080	-140 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 803	-132 497	-135 000	-135 999
Andre driftskostnader	10	-126 149	-111 090	-121 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 519 126	-1 131 430	-3 314 780	-1 341 899
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 723 047	430 086	-1 527 780	445 101
DRIFTSRESULTAT		-1 723 047	430 086	-1 527 780	445 101
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 552	15 458	0	0
Finanskostnader	12	-90 706	-76 996	-55 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 154	-61 538	-55 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		-1 800 201	368 548	-1 582 780	360 101
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	368 548		
Fra annen egenkapital		-1 800 201	0		



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 249 753	1 249 753
Tomt		170 000	170 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 419 753	1 419 753
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4	12 234
Forskuddsbetalte kostnader		39 108	33 701
Andre kortsiktige fordringer	14	569	231
Driftskonto OBOS-banken		92 846	177 032
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 785	1 785
SUM OMLØPSMIDLER		134 312	224 983
SUM EIENDELER		1 554 065	1 644 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15, 16	-3 951 761	-2 151 560
SUM EGENKAPITAL		-3 949 061	-2 148 860

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 498 904	2 787 130
Borettsinnskudd	18	860 960	860 960
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 359 864	3 648 090

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		20 061	22 171
Leverandørgjeld		36 130	79 271
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	3 328	3 324
Påløpte renter		1 559	1 559
Påløpte avdrag		16 759	16 478
Annen kortsiktig gjeld	20	65 425	22 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 262	145 506

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 065	1 644 736
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	13 943 672	11 943 672
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Borettslaget Kirkeveien 49

Niels Christian Danbolt/s/

Geir Jacobsen/s/

Nenad Mosorinac/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 332 780
Forretningslokale	240 444
Eiendomsskatt	8 964
Kapitalkostnader (IN) lån	169 067
Kapitalkostnader (IN) lån 2	44 376
Reg. kapitalkostnader (IN) lån	173
Reg. kapitalkostnader (IN) lån 2	275
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-213 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 582 188

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-38 635
Påløpte feriepenger	-3 941
Arbeidsgiveravgift	-20 113
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 688

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-1 288

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OPAK AS	-248 402
Oslo Malermester Forretning AS	-2 005 536
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 253 938
Drift/vedlikehold bygninger	-12 809
Drift/vedlikehold elektro	-16 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 192
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 603
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 995
Egenandel forsikring	-10 000



Kostnader dugnader	-1 434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 387 516

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 980
Vann- og avløpsavgift	-101 643
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 290

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-230 129
Bio fyringsolje	-43 468
SUM ENERGI / FYRING	-273 597

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 169
Vaktmestertjenester	-109 386
Andre fremmede tjenester	-9 180
Andre kontorkostnader	-305
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 149

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	565
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 987
SUM FINANSINNTEKTER	13 552

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 552
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 787
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 610
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 395
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 961
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 401
SUM FINANSKOSTNADER	-90 706

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1937	1 249 753
--------------------------	-----------

SUM BYGNINGER	1 249 753
----------------------	------------------

Tomten ble kjøpt i 1937.

Gnr.215/bnr.161

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	569
----------------------	-----

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	569
-----------------------------------------	------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 187 832
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere år	1 661 038
---------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2021	0
-------------------------	---

Reduksjon EK fra IN	-1 424 967
---------------------	------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 951 761
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	95 564	
Nedbetalt i år	55 902	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-1 948 534

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt i år	32 772	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-1 967 228

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 232 712	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	292 367	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	33 099	
Nedbetalt tidligere, IN	352 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-555 113

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2003	-3 913 123	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 409 736	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	166 453	
Nedbetalt tidligere, IN	1 308 905	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-28 029

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 498 904**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1937	-860 960
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-860 960**

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

Forskuddstrekk	-1 785
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 543
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 328

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 941
Påløpte kostnader	-61 484
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 425

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	860 960
Pantelån	4 498 904
Påløpte avdrag	16 759
Beregnete IN-forpliktelser	236 071
TOTALT	5 612 694

Bygninger	1 249 753
Tomt	170 000
TOTALT	1 419 753



Annen informasjon om borettslaget

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.

Vaktmester

Kirkeveien 49 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57396296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kirkeveien 49 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Membran terrasser	
2021	Rehabilitering fasade	
2021	Utbedring heis	
2019	Utskiftning av oljefyr til bergvarme	
2018	Utbedring av avløpsledning	
2016 - 2016	Utelamper mot bakgården	
2014 - 2015	Bytte av hovedvannledning	
2013 - 2013	Sikring av kjelervinduer	
2012 - 2012	Brannører	Innsetting av brannører i kjelleren, og disse har blitt utstyrt med smekklåser og egne nøkler som ekstra innbruddssikring.
2010 - 2010	Vinduene skiftes ut	Alle vinduene ut mot bakgården skiftes ut.



2010 - 2010	Oljekjele	Ny oljekjele ble satt inn og var i drift fra mars 2010.
2010 - 2010	Nytt tak på deler av bygg	Det er lagt nytt tak på den halvdel som vender mot Jacob Aals gate.
2009 - 2009	Ny fyrkjele	
2008 - 2008	Oppgradering av vaskekjeller	
2006 - 2006	Balkongdører/vinduer	Nye balkongdører og vinduer ut mot gaten. Oppussing av oppgangene med nye trådglass i A oppgangen, nytt callinganlegg og nye postkasser.
2005 - 2005	El anlegg kjeller	Nytt el anlegg i kjeller (inkl hovedtavle) og nye varmekabler i takrenner.
2004 - 2004	Rehab av balkonger	Pussreparasjon og ny overflatebehandling av samtlige fasader. Omtrekking av 2/3 av takflaten og reparasjon av piper. Nye takrenner, og nye kjellervinduer.
2003 - 2003	Rehab av våtrom	Våtrommene ble rehabilitert, og røropplegg inkludert kjellerstrekk. Fyrhuset ble også oppgradert ved at det elektriske anlegget, beredersystem og rør ble byttet, og ved at fyrrom og heismaskinrom ble brannsikret.
2002 - 2002	Utskifting av radiatorventiler	
2001 - 2001	Nye entredører	



HUSORDENSREGLER FOR

KIRKEVEIEN 49

Revidert tekst.
Forslag fra Geir Jacobsen, til
generalforsamlingen 2022.

YTRE ORDEN:

1. Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke benyttes til oppbevaring eller hensetting av beboernes ting.
2. Sykler plasseres i sykkelstativ i bakgården eller i sykkelrom i kjelleren.
3. Motorkjøretøy skal ikke parkeres i bakgården.
4. Banking og lufting av tøy, sengetøy, møbler m.v. må kun skje på gårdsplass, ikke fra vinduer eller balkonger.
5. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å bringe ut eget avfall. Mat-, rest og papiravfall plasseres i containere i bakgården. Annet avfall leveres til deponi/resirkulering i henhold til kommunens anvisning. Avfallscontainere skal holdes låst. Avfallsbøttene ved postkassene inne i oppgangen er kun til å kaste uønskede trykksaker som postbudet leverer.

FELLES ROM:

6. Fellesvaskeriet benyttes av beboerne i tur og orden etter regler styret fastsetter. Etter bruk skal vaskerom og maskiner rengjøres. Fellesvaskeriet skal ikke benyttes mellom kl. 23 og kl. 07.
5. Bruk av bart lys og annet som medfører brannfare i kjeller, er forbudt.
6. Kjellervinduer og dører må holdes forsvarlig lukket, og inngangsdørene skal alltid være låst.
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn, snø eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgang, plikter han å påse at det blir lukket og blir ansvarlig hvis skade inntreffer.

INDRE ORDEN:

8. Beboerne plikter til enhver tid å ta tilbørlig hensyn, unngå unødig støy, eller være til ulempe for sine naboer. Lydanlegg, musikkinstrumenter og andre innretninger som avgir lyd, skal benyttes på en slik måte at de ikke generer naboer.
9. Støyende arbeid slik som slagboring i mur må bare unntaksvis utføres etter kl. 19.
10. Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i eiendommen. I denne tid skal det ikke forårsakes sjenerende støy av noen art. Det skal også være ro i helgene (fra lørdag kl. 16 til mandag kl. 07) og på offentlige helligdager. På julaften og nyttårsaften skal det være ro fra kl. 15.
11. Ved oppussing skal det på forhånd settes opp nabovarsel i oppgangen om når arbeidet skal utføres og når det forventes å være ferdig.

Vedtatt på generalforsamling 19.06.2006. Endret på generalforsamlingen 25.5.2021 og 24.05.2022. For øvrig henvises til vedtektene og til borettslagsloven.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 5716 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 49 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Julie Lafjell og Randi Danielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

Sak 6 Revidering av husordensregler

Revidere husordensregler som vedlagt.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Geir Jacobsen

Styremedlem (2 skal velges)

Julie Elisabeth Lafjell

Nenad Mosorinac

Varamedlem (2 skal velges)

Hedvig Røsberg Gjerde

Tine Syse Jalland

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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