



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 225 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114
Forretningsadresse: v/ Advokatfirmaet Røer ANS
Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 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: Torstein Burkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 996 356	3 990 003
Sum inntekter		3 996 356	3 990 003
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 200 098	3 325 392
Sum kostnader		3 200 098	3 325 392
Driftsresultat		796 258	664 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 299	3 255
Sum finansinntekter		9 299	3 255
Annen finanskostnad		0	7 357
Sum finanskostnader		0	7 357
Netto finans		9 299	-4 102
Ordinært resultat før skattekostnad		805 557	660 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		805 557	660 509
Årsresultat		805 557	660 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 930 500	0
Sum varige driftsmidler		1 930 500	0
Sum anleggsmidler		1 930 500	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		113 170	117 574
Sum fordringer		113 170	117 574
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 083 524	2 946 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 083 524	2 946 658
Sum omløpsmidler		3 196 694	3 064 232
SUM EIENDELER		5 127 194	3 064 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 434 849	2 629 292
Sum innskutt egenkapital		3 434 849	2 629 292
Sum egenkapital		3 434 849	2 629 292
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 692 346	434 940
Sum kortsiktig gjeld		1 692 346	434 940
Sum gjeld		1 692 346	434 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 127 195	3 064 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 528546

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 225 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114
Forretningsadresse: v/ Advokatfirmaet Røer ANS
Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 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: Torstein Burkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 996 356	3 990 003
Sum inntekter		3 996 356	3 990 003
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 200 098	3 325 392
Sum kostnader		3 200 098	3 325 392
Driftsresultat		796 258	664 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 299	3 255
Sum finansinntekter		9 299	3 255
Annen finanskostnad		0	7 357
Sum finanskostnader		0	7 357
Netto finans		9 299	-4 102
Ordinært resultat før skattekostnad		805 557	660 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		805 557	660 509
Årsresultat		805 557	660 509



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

1 930 500	0
1 930 500	0

Sum anleggsmidler	1 930 500	0
-------------------	-----------	---

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

113 170	117 574
113 170	117 574

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

3 083 524	2 946 658
3 083 524	2 946 658

Sum omløpsmidler	3 196 694	3 064 232
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	5 127 194	3 064 232
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

3 434 849	2 629 292
3 434 849	2 629 292

Sum egenkapital	3 434 849	2 629 292
-----------------	-----------	-----------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

0	0
0	0

Sum langsiktig gjeld	0	0
----------------------	---	---

Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld	1 692 346	434 940
Sum kortsiktig gjeld	1 692 346	434 940
Sum gjeld	1 692 346	434 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 127 195	3 064 232



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 114

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kirkeveien 114.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 16Z5C-ELPDL-TWBV2-IENWD-VYWXV-AJZEM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 07:30:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16Z5C-ELPDL-TWBV2-IENWD-VYWXV-AJZEM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Årsberetning 2023

Årsmøte i 2023 ble holdt 27.april 2023 i Majorstuen kirke, kirkestuen. 33 seksjonseierne var på årsmøtet. I tillegg var forretningsføreren, advokat Christen Røer, til stede.

Styret har i perioden bestått av:

Marius Bakkejord, 114 E - Styreleder	valgt 2023
Anne Bjølseth, 114 C - Styremedlem	valgt 2023
Marit Krogstad, 114 B – Vaktmesterkontakt/styreleder	valgt 2022
Valentina Beqiri Faye Schjøll, 114 D - Styremedlem	valgt 2022
Benjamin Larsen, Kirkeveien 114 B - Styremedlem	valgt 2023

Varamedlemmer:

Siri Gyrrer, Kirkeveien 114 B	valgt 2023
Jannik Bonnevie, Kirkeveien 114 D	valgt 2023



Funksjonsperioden for styremedlemmene er 2 år, og for varamedlemmene 1 år.

Vi var i den situasjon på årsmøtet i 2023 at ingen meldte seg som nye i styret. Det ble derfor en ordning med delt styreleder verv mellom Marius Bakkejord og Marit Krogstad. Dette har fungert bra, men er ikke en ønskelig ordning fremover.

Styrets kjønnsmessige fordeling er 40% menn og 60% kvinner. Inkludert varamedlemmer er fordelingen 29% menn og 71% kvinner.

I perioden har det vært avholdt i alt 4 styremøter. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter og lignende om pågående saker.

Sameiet Kirkeveien 114 er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 980 225 194.

Forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS, v/advokat Torstein Burkeland.

Advokatfirmaet Røer ANS er også sameiets autoriserte regnskapsfører. Sameiets revisor er BDO AS. Sameiet Kirkeveien 114 forestår driften av boligeiendommen Kirkeveien 114.

Engelstad Gårdservice er engasjert som vaktmester. Sameiet Kirkeveien 114 har ingen ansatte. Sameiet har sentralvarme og varmt vann levert fra Hafslund Celcio.

1. Regnskap 2023

Sameiet Kirkeveien 114's regnskap for 2023 viser et årsoverskudd på kr 805.557,-.

Egenkapitalen 31. desember 2023 blir da kr 5.127.195,-. Fellesinnbetalingene er uendret i 2023. Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret kan disponere sameiets egenkapital og disponible midler. Det er kostnadsført i alt kr 880.199,- til vedlikehold. Til heisene er brukt i alt kr 370.020,-. Til bygningene er det brukt kr 91.876,-, mens det til utvendige arbeider er brukt kr 98.381,-. Til vaskeriet er medgått kr 7.927,-.

Lokalene i mellombygget, 2. etasje, er leid ut til Oslo Massasje as. Kontrakten er forlenget og utløper 1. september 2026, men med en oppsigelsesadgang etter 5 år.

«Vaktmesterleiligheten» og «hjemmehjelpsleiligheten» i oppgang E er leid ut.



2. Budsjett 2024

Styrets driftsbudsjett for 2024 bygger på 4% økning av fellesutgifter i 2024. Dette gjelder ordinære innbetalinger fra seksjonseierne på kr 3.340.998,-. Samlede budsjetterte inntekter blir kr 4.129.350,-. Samlede budsjetterte kostnader er kr 4.729.400,-. Til faste kostnader er det avsatt kr 828.800,- og til administrasjon kr 1.134.700,-. Det er avsatt kr 943.000,- til betjening av nytt lån som tas opp til finansiering av heisprosjektet.

Brenselsutgifter er ikke en del av resultatregnskapet, dette føres i et eget regnskap. Fellesutgifter fratrukket kommunale avgifter, bredbånd og finans utgjør kr 1.232.998,-.

Styret må understreke at det er usikkerhet tilknyttet kostnaden til heisprosjektet og renter/avdrag til nytt lån. Vi har derfor lagt på noe sikkerhet på toppen av den utregnede kostnaden/betalingsplanen i budsjettet for 2024.

Nytt lån øker naturlig nok kostnadene til sameiet. Det er tidligere jobbet med å se på kostnadene til sameiet, men det ble konkludert at det var lite å kutte i, uten at det medfører en forringelse av bygningsmassen eller betydelig nedgang av opplevd bokvalitet. Styret har i denne perioden derfor jobbet med å øke inntektene, uten å øke innbetalingene fra seksjonseierne. Vi har fått etterjustert leieinntektene fra Sameiets ene næringsseksjon med kr 21.000,- p.a. Vi har også ønske om å inngå/har inngått avtale med ICE om utleie av taket over oppgang A og B til antenner til kr 50 000 p.a. Samlet utgjør dette en inntektsøkning på kr 71.000,- p.a. som er i underkant av +2%.

3. Forsikring og takster.

Sameiet er forsikret hos Fremtind Forsikring. Fullverdigrunnlaget er kr 316.139.211,-. Premien for perioden 20. september 2023 til 19. september 2024 er kr 225.421,-.

Det er vedtatt at egenandel skal dekkes av seksjonseier / leilighetseier, forutsatt at skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonen - særlig bad og våtrom - eller at skadeårsaken tilskrives seksjonseier / leilighetseier eller beboers uaktsomme opptreden. Styret vil innskjerpe at bad og våtrom må holdes i forskriftsmessig stand. Det påligger eier å sørge for dette, og denne plikten påligger eier selv om leiligheten er utleid.

Forsikringsselskapet krever en forhøyet egenandel for skader knyttet til radiatorene. Egenandelen er på kr. 50.000 pr. skade. Sameiet Kirkeveien 114 har anbefalt alle seksjonseiere som fortsatt har opprinnelige radiatorene om å skifte disse. Den forhøyede egenandelen vil bli belastet seksjonseier dersom skaden skyldes gamle utdaterte radiatorene.

4. Vaktmester og vedlikehold

Firmaet Engelstad Gårdservice er engasjert som driftsansvarlig. Driftsansvarlig rapporterer til styret, og kontakt mellom seksjonseiere/beboere og Engelstad skjer gjennom den av styrets medlemmer som er utpekt som vaktmesterkontakt. Kun akutte hendelser skal meldes driftsansvarlig direkte.

Driftsansvarlig har ansvar for løpende vedlikehold, renhold og håndtering av gårdens søppelsystem. Det siste året har som før søl i søppelrommet tatt mye tid. Sjaktene i enkelte oppganger har vært stengt i perioder. Mange er ikke flinke nok til å bruke solide, godt knyttede poser. Nå har styret og driftsansvarlig kommet frem til at det faktureres ekstra når det kreves renhold utover det vanlige i søppelrommene og vi prøver unngå stenging i fremtiden.







Innregulering og justering av varmeanlegget pågår fortsatt. Ulike tiltak for forbedring av sirkulasjon vurderes.


De to siste vinterne har spesielt høyre side i E slutt med kalde radiatorer i de kaldeste periodene. Engelstad og rørlegger Piil har brukt mye tid på å finne ut av årsaken. Det er avdekket manglende innreguleringsventiler og stenge ventiler flere steder, samt enkelte radiatorventiler. I tillegg bør det monteres en vakuum utskiller. Dette arbeidet er planlagt å gjøres i 2024.


 BankID Signing
Marit Krogstad
2024-04-12

 BankID Signing
Valentina Beciri Faye-Schjell
2024-04-12

 BankID Signing
Anne Bjølseth
2024-04-12

 BankID Signing
Torstein Burkeland
2024-04-12

 BankID Signing
Benjamin Endre Larsen
2024-04-15

 BankID Signing
Marius Bakkejord
2024-04-18

5. Parkering

Gjeldende parkeringsforhold

Søknad om parkeringsplass og garasje plass sendes forretningsfører. Det er ingen fast gjesteparkering. Plassene som Premiemagasinet leier på nedre gårdsplass, kan benyttes av besøkende fra kl. 17.00 til kl. 07.00 den påfølgende dag. Tilsvarende kan de plasser Oslo Massasje leier brukes som gjesteparkering mellom kl. 20.00 til kl. 07.00. Det må understrekes at plassene kan brukes av besøkende og ikke av seksjonseierne. Det kan bare leies en plass pr. seksjon. Tilsvarende gjelder for garasje plass.

Styret observerer at parkeringsbestemmelsene ofte ikke etterleves. Det parkeres ofte utenfor de oppmerkede plasser og ofte parkerer også uvedkommende på leide plasser. For å adressere dette problemet har styret i ila. perioden jobbet med å rydde opp i og skaffe en bedre oversikt over hvem som disponerer parkeringsplassene. Resultatet av oppryddingen er overført til forretningsfører Burkeland, som vedlikeholder oversikten ½ årlig.

Det er for første gang som sittende styret er kjent med, flere som står på venteliste for parkering og har stått der i lengere tid. Sameiets regler for tildeling av parkering er i styrets øyne klare, men det har til styrets viten aldri vært behov for å praktisere regelen om å frata parkering fra seksjonseier som leier ut og parkeringen disponeres av leietaker. For å gi denne til seksjonseier som bor i blokken. Styret ønsker å forankre fremtidig praktisering av parkeringsreglene med årsmøtevedtak. Se egen sak på agendaen for årsmøte.

Sykkelparkering

Det er mulig å leie fast plass for sykkelparkering i garasje nummer 2. Fast sykkelparkeringsplass tildeles på samme måte som ved bilparkering etter forespørsel til forretningsfører som fører venteliste. Brukere betaler en fast månedlig leie for plassen.

6. Gårdsrommet.

Oppgradering av gårdsrom / parkering.

I året som gikk ble det montert en utekran tiltenkt sykkelvask på veggen mellom søppelrommet og sykkelgarasjen (mellom garasje 1 og 2). Kranen er også åpen i vinterhalvåret for å vaske av veisalt, men vil ved varsel om svært lave temperaturer stenges av vaktmester for å unngå at kranen frostsprenger.

Prosjektet med oppgradering av gårdsrommet med mer grøntareal ble på årsmøte 2023 satt på vent til økonomien i sameiet tillater oppgraderinger utover det strengt nødvendige for å vedlikeholde bygningsmassen. Det er siden den gang kommet forslag fra en seksjonseier å endre status fra «på vent», til å legge prosjektet helt bort. Dette begrunnes med nærhet til Marienlystparken, at små barn uansett må være under oppsyn grunnet nærhet til Blindernveien og at det aktuelle området for transformasjon ligger i skyggen i praksis hele dagen. Summen av dette tilsier at sameiets gårdsplass er mer egnet til parkering enn grøntområde. Se egen sak på agendaen for årsmøte.



7. Utleie av egen seksjon

Etter vedtektene i Sameiet Kirkeveien 114 skal utleie meldes til sameiets forretningsfører. Det er ikke alltid disse bestemmelser etterleves. Styret har i denne perioden jobbet med å utarbeide kontaktlister for hvem som bor i blokken. Styret har funnet ut at det er 33 som leies ut, av disse hadde kun 14 meldt inn hvem som er leietakere. Listene er nå overført til forretningsfører Burkeland, som vedlikeholder oversikten ½ årlig.

Ringetablå og postkasser må merkes. Det må også monteres navneskilt på entrédørene. Navneskilt til ringetablå rekvireres ved henvendelse til Hegdehaugens Jernvare som passer våre ringetablåer. Skilt til postkassen kan bestilles gjennom posten.

8. Brenselsregnskap

Utgifter

Utgifter til oppvarming føres som et eget brenselsregnskap. Brenselsregnskapet for perioden 1. juni 2022 til 31. mai 2023 viste samlede kostnader på kr 1.666.170,- mot samlede kostnader på kr 1.731.621,- for foregående periode.

Det oppfordres til å redusere varmen på radiatorene om natten, ved fravær om dagen og ved eventuelle lengre fravær. Dette vil redusere energiforbruket og dermed kostnadene.

9. Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Når det gjelder de kommunale avgifter som beregnes for eiendommen Kirkeveien 114, så er vann- og avløpsavgiften forbruksavhengig. De øvrige kommunale avgifter, renovasjonsavgift og feieravgift øker i den takt som Bystyret i Oslo til enhver tid bestemmer.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten. For de seksjoner som eies av Sameiet Kirkeveien 114, vil Sameiet bli krevet for eiendomsskatt.

10. Beboerhåndbok.

Beboerhåndboken for Kirkeveien 114 inneholder vedtekter, husordensregler og annet informasjon. Siste versjon blir fremlagt på årsmøtet i 2024, med endring av forretningsfører fra Rør til Burkeland, samt at styreleder og vaktmesterkontakt nå også kan bestille systemnøkler.

Beboerhåndboken kan også fås ved henvendelse til forretningsfører eller lastes ned på sameiets hjemmeside

Styret presiserer at utleiere plikter å levere beboerhåndboken til sine leietakere og oppfordrer til å gjennomgå husordensreglene.

11. Hjemmeside

Hjemmeside for Boligsameiet Kirkeveien 114 er www.kirkeveien114.no. Hensikten med hjemmesiden er at denne skal inneholde bakgrunnsinformasjon om gården og sameiet, kontaktinformasjon til styret og være et sted for å nedlaste beboerhåndboken med vedtekter og husordensregler.



12. Avfall.

Husholdningsavfall og søppelsjakter

Husholdningsavfall skal legges i godt knyttede poser og kastes i søppelsjaktene. Det er kommunekrav til kildesortering av avfall. Matavfall skal legges i grønne poser, plastposer og restavfall i solide poser eventuelt i vanlige, vrengte plastposer. Informasjon om kildesortering finnes på Oslo Kommunes hjemmesider.

Fra oppsamlingspunkter i kjelleren sørger vaktmester for at avfallscontainere samles opp i søppelrommet til avhenting av renovasjonsetaten. Det har i perioder vært store problemer med ukurant avfall som kastes i søppelsjaktene: uemballert avfall, mat, elektroavfall, bygg-avfall etc. Dette medfører ekstra arbeid for vaktmester, ekstra utgifter for felleskapet og periodevis stenging av sjakter.

Papp og papir

Papp og papir skal legges i gårdens papircontainere. Containere for papir og kartong er plassert ved innkjøringen til nedre gårds plass.

Annet avfall

Annet avfall skal ikke henstilles på gården eiendom eller kastes i søppelsjaktene, men bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller kommunal gjenbruksstasjon. Informasjon om kildesortering og returpunkter finnes på Oslo Kommunes Hjemmesider.

13. Heiser.

Det ble på årsmøtet i 2023 vedtatt forslag om utskifting av heisene, med tilhørende låneopptak på opptil 11.000.000,-

Forslaget var blant annet basert på anbefalinger fra Heiskonsulent AS og innhentede tilbud fra 3 anerkjente leverandører.

Styret har siden vedtaket på forrige årsmøte vært i forhandling med de to mest aktuelle leverandørene. Resultatet av forhandlingene ble en prisreduksjon på kr 143.750,- fra originalt tilbud, samt kostnadsfri oppgradering av innredningen og rimeligere serviceavtale til en samlet verdi av kr 115.295. Sum avslag, gratis oppgraderinger og rabatter: kr 259.045,- som utgjør 2,5% av totalt kontraktsbeløp.

Det er krav til en gitt lysstyrke utenfor heisen, og det er avdekket at eksisterende lamper er for svake. Lamper i samtlige oppganger må byttes for at heisen skal bli godkjent av heiskontrollen og satt i drift. Dette medfører en uforutsett kostnad i prosjektet på 171.681,-

Selve arbeidene begynte i uke 3. I skrivende stund er heis i oppgang A ferdig, heis oppgang B er halvveis og heis oppgang C starter som planlagt i uke 16.

14. TV-Bredbånd (fiber).

Sameiet er tilknyttet Telia og har kollektiv avtale om TV og internettforbindelse. Avtalen ble i 2022 reforhandlet. Etter flere prisstigninger i løpet av året ble det valgt en mindre kollektiv pakke, men prinsippet i avtalen er det samme som tidligere.

Den kollektive avtalen er en såkalt Flex-løsning som inneholder en grunnpakke med TV og bredbånd. Bredbånd kan om ønskelig velges bort og man vil man få levert en større TV-innholdspakke. Man kan også velge bort TV og få en raskere internettforbindelse. Det er også mulig å få begge deler mot egenbetaling. Endringer av individuell løsning gjøres ved henvendelse direkte til Telias kundeservice.





Etter flere tilbakemeldinger på internett/TV som tidvis ikke fungerte som det skulle, Telia i desember 2023 om en utskifting av samtlige hjemmesentraler/trådløse modems. Utskiftingen ble utført i januar 2024, men det ble meldt til styret at godt over halvparten av seksjonene motsatte seg flytting av hjemmesentralen fra inngang til stue. For at Teli kunne garantere stabile signaler, må signalene sendes fra en sentral posisjon i leiligheten i minst mulig grad er blokkert av vegger. Dette tilsier plassering av hjemmesentral i «fri sikt» til TV-boks. Telia frasier seg derfor ansvaret for stabilt signal i de leilighetene som ikke har hjemmesentralen i stue, og anbefaler som fortsatt sliter med signaler å anskaffe «mesh-forsterkere».



15. Støy

Det har i løpet av perioden vært færre klager til styret omkring støy enn foregående år. Styret ser svært positivt på den utviklingen som har vært siste årene, og håper på at dette er et uttrykk for at beboere viser hensyn til hverandre.

Styret oppfordrer generelt til at problemer med støy søkes løst på minnelig vis mellom naboer. Vi oppfordrer til at tavlene i oppgangen brukes til å informere om tid og varighet av planlagt støy.

Styret ber likevel om at beboere som opplever gjentakende støy henvender seg til styret og eventuelt inngir en skriftlig klage. Ved klage over støy er det viktig at klagen er så konkret og presis som mulig, særlig med tanke på tidspunkt, varighet og støyens karakter.

Styret ser alvorlig på klager over støy og følger disse opp mot seksjonseiere.

Oslo, den 11.04.2024

Marius Bakkejord
Styrets leder

Anne Bjølseth
Styremedlem

Marit Krogstad
Styremedlem

Benjamin Larsen
Styremedlem

Valentina Beqiri Faye Schjøll
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører



RESULTATREGNSKAP SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	2023 Regnskap	2022 Regnskap
Fellesutgifter		3 212 976	3 183 717
Husleie		436 200	416 250
Garasjeleie		151 272	146 316
Parkeringsleie		164 328	164 699
Sykkelparkering		9 450	10 725
Vaskeripenger		21 630	5 484
Tilskudd bymiljøetaten		0	62 812
Annen inntekt		500	0
Sum driftsinntekter		3 996 356	3 990 003
Styreonorar	2	185 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		26 084	23 970
Avskrivning bygg		0	592 323
Forsikring bygning		225 421	189 101
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		616 177	464 161
Strøm		89 505	110 383
Matteleie		13 668	13 323
Vaktmestertjenester		309 228	289 840
Snerydding, strøing		24 445	22 551
Bredbåndavgift		462 026	430 284
Vaskeriet: vedlikehold og strøm	3	7 927	24 329
Vedlikehold	4	880 199	703 196
Forretningsførsel inkl. mva		232 000	224 500
Revisjonshonorar inkl. mva	5	19 828	18 669
Andre honorarer inkl. mva.	6	59 375	13 750
Andre driftskostnader	7	49 215	35 011
Sum driftskostnader		3 200 098	3 325 392
Driftsresultat		796 258	664 611
Renteinntekter bankinnskudd		9 299	3 255
Renteutgifter lån		0	7 357
Sum netto finansposter		-9 299	4 102
Årsoverskudd(+)/ Årsunderskudd(-)		805 557	660 509
Overføring til vedlikeholdsfond			
Overføring fra vedlikeholdsfond		805 557	660 509

 BankID Signing
Marit Krogstad
2024-04-12

 BankID Signing
Valentina Beqiri Faye-Schjøll
2024-04-12

 BankID Signing
Anne Bjølseth
2024-04-12

 BankID Signing
Torstein Burkeland
2024-04-12

 BankID Signing
Benjamin Endré Larsen
2024-04-15

 BankID Signing
Marius Bakkejord
2024-04-18

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



BALANSE
SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Heis	1	1 930 500	
Sum anleggsmidler		1 930 500	0
Restanser fellesutgifter, husleie		57 779	15 612
Forskuddsbetalte kostnader		55 391	101 962
Påløpt Brensel		0	0
Bankinnskudd		3 083 524	2 946 658
Sum omløpsmidler		3 196 695	3 064 232
SUM EIENDELER		5 127 195	3 064 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital 01.01		2 629 292	1 968 783
Årets overskudd+ underskudd-		805 557	660 509
		3 434 849	2 629 292
Sum opptjent egenkapital		3 434 849	2 629 292
Leverandørgjeld		1 034 344	78 467
Forskuddsbetalt fellesutgifter, leie		24 988	28 254
Forskuddsbetalt brensel		351 355	28 552
Andre påløpte kostnader		279 827	299 668
Annen kortsiktig gjeld		1 831	0
Sum kortsiktig gjeld		1 692 346	434 940
SUM EGENKAPITAL/GJELD		5 127 195	3 064 232

Oslo, den 2024

Marius Bakkejord
Styrets leder

Valentina Beqiri Faye -Schjøll
Styremedlem

Anne Bjøseth
Styremedlem

Marit Krogstad
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

 BankID Signing
Marit Krogstad
2024-04-12

 BankID Signing
Valentina Beqiri Faye-Schjøll
2024-04-12

 BankID Signing
Anne Bjøseth
2024-04-12

 BankID Signing
Torstein Burkeland
2024-04-12

 BankID Signing
Benjamin Endré Larsen
2024-04-15

 BankID Signing
Marius Bakkejord
2024-04-18

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



NOTER TIL REGNSKAP 2023 BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.
Sameiet har ingen ansatte.



Note 1 Anleggsmidler

Balkongrehabilitering og fasadeoppussing 2006, finansiert med lånoptak.
Ferdig avskrevet 2022

Anskaffelse heiser		
Oppstart prosjekt	1 930 500	
Avskrivning 2023	0	1 930 500
Saldo 31.12.2023		-1 930 500

Avskrivning starter når heisene er i drift
Kontraktsummen er 10.275.000

Utleieseksjoner

Ved et eventuelt salg vil hele salgssummen bli innberettet som inntekt.
Lokalene er ikke oppført i balansen, inngangsverdien er derfor kr 0,-.
Seksjon 3,4,5 og 6 er utleid som ett næringslokale.
Seksjon 7 utleid som bolig.
Seksjon 8 utleid som bolig.
Ved overskudd i sameiet skal utleiedelsens forholdsvis andel av overskuddet innberettes som inntekt for sameirne

Note 2 Ansatte

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon
Styrehonorar er utbetalt med samlet kr. 185.000

	2023	2022
Note 3 Vaskeriet		
Strøm - vaskeri	7 927	24 629
Vedlikehold	0	0
Sum	7 927	24 629

Note 4 Vedlikehold		
Bygninger	91 876	22 998
VVS-Anlegg	236 656	153 754
Elektrisk	10 413	9 258
Heis kostnad	370 020	154 261
Heis refusjon	0	-125 000
Utearealer	98 381	28 566
Dørcalling	7 104	0
Nøkler, skilt	3 299	2 021
Anskaffelse Elbil-lading	0	373 814
Diverse	62 449	83 524
Sum vedlikehold bygg og uteareal	880 199	703 196

Note 5 Revisjonshonorar

Honoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



Note 6	Andre honorarer		
	Utleiemegler	0	28 375
	Heiskonsulenten	59 375	0
	Sum andre honorarer	59 375	28 375
Note 7	Andre driftsutgifter		
	Ligningsoppgaver	12 985	12 944
	Bankgebyrer	4 484	4 458
	Styremøter/årsmøte	4 750	4 681
	Containerleie	8 125	0
	Styretavla	7 500	7 500
	Oslo Kommune, gebyr søknad	3 010	0
	Andre driftskostnader	8 361	5 429
	Sum andre driftsutgifter	49 215	35 011



ADVOKATFIRMAET RØER ANS