



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 693
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 827 572	3 630 902
Sum inntekter		3 827 572	3 630 902
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		4 264 484	5 905 089
Sum kostnader		4 458 454	6 099 059
Driftsresultat		-630 882	-2 468 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 202	73 722
Sum finansinntekter		112 202	73 722
Annen finanskostnad		280 045	63 613
Sum finanskostnader		280 045	63 613
Netto finans		-167 843	10 109
Resultat før skattekostnad		-798 725	-2 458 048
Årsresultat		-798 725	-2 458 048
Totalresultat		-798 725	-2 458 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-798 725	-2 458 048
Sum overføringer og disponeringer		-798 725	-2 458 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		200 000	200 000
Sum varige driftsmidler		200 000	200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		134 148	250 074
Sum fordringer		134 148	250 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 379	2 288 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 379	2 288 033
Sum omløpsmidler		2 397 528	2 538 107
SUM EIENDELER		2 597 528	2 738 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 503 222	1 704 497
Sum opptjent egenkapital		-2 503 222	-1 704 497
Sum egenkapital		-2 503 222	-1 704 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 667 598	3 751 054
Sum annen langsiktig gjeld		4 667 598	3 751 054
Sum langsiktig gjeld		4 667 598	3 751 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		127 094	1 100
Leverandørgjeld		163 931	572 145
Annen kortsiktig gjeld		142 127	118 306
Sum kortsiktig gjeld		433 152	691 551
Sum gjeld		5 100 750	4 442 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 597 528	2 738 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410753

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 693
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 971 275 693
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 827 572	3 630 902
Sum inntekter		3 827 572	3 630 902
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		4 264 484	5 905 089
Sum kostnader		4 458 454	6 099 059
Driftsresultat		-630 882	-2 468 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 202	73 722
Sum finansinntekter		112 202	73 722
Annen finanskostnad		280 045	63 613
Sum finanskostnader		280 045	63 613
Netto finans		-167 843	10 109
Resultat før skattekostnad		-798 725	-2 458 048
Årsresultat		-798 725	-2 458 048
Totalresultat		-798 725	-2 458 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-798 725	-2 458 048
Sum overføringer og disponeringer		-798 725	-2 458 048



Organisasjonsnr: 971 275 693
KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		200 000	200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		134 148	250 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 379	2 288 033
Sum omløpsmidler		2 397 528	2 538 107
SUM EIENDELER		2 597 528	2 738 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 503 222	1 704 497
Sum opptjent egenkapital	-2 503 222	-1 704 497
Sum egenkapital	-2 503 222	-1 704 497
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 667 598	3 751 054
Sum annen langsiktig gjeld	4 667 598	3 751 054
Sum langsiktig gjeld	4 667 598	3 751 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	127 094	1 100
Leverandørgjeld	163 931	572 145
Annen kortsiktig gjeld	142 127	118 306
Sum kortsiktig gjeld	433 152	691 551
Sum gjeld	5 100 750	4 442 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 597 528	2 738 107



Organisasjonsnr: 971 275 693
KIRKEVEIEN 74 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. 5328

Kirkeveien 74 Sameie



Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 74 Sameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 21:00 og lukker 5. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5328>

Det holdes også et frivillig møte 2. mai kl. 18:00 , I bakgården..

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 74 Sameie



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.

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag
Gunn Haagensen velges til møteleder.

Forslag til vedtak
Gunn Haagensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat - 798 725 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5328 Kirkeveien 74 Sameie 2.04.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret etter henvendelse fra seksjonseiere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vervene som styremedlem og styreleder i sameiet har endret karakter over tid. Store rehabiliteringsarbeid, vedlikehold og omfattende kontakt med beboere innebærer en arbeidsbelastning som går utover det som kan forventes som frivillig arbeid. De store arbeidsoppgavene vil være en del av oppgavene i overskuelig fremtid. For å sikre rekruttering til et styret med mest mulig kontinuitet i årene fremover, foreslås det at samlet styrehonorar til hver tid å utgjøre 2 G.

1G er per 2024 er 118 620,-

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styrehonorar settes til hver tid å utgjøre 2 ganger statens grunnbeløp (2G). I 2024 lik 2 x 118 620 lik kr 237 240 til utbetaling.



Sak 6

Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordi oppussing og rehabilitering av leiligheter i sameiet blir stadig hyppigere, mer omfattende og innebærer mer støy, foreslår styret en endring av ordensreglene som skal sikre at oppussing og rehabilitering i minst mulig grad skal være sjenerende for naboer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler i sameiet. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endret fra : 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker bygggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt naboopp ganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeopp gang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeopp gang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Forslagsstiller: Styret Forslag til vedtak: Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker bygggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt naboopp ganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeopp gang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeopp gang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er fire styreverv som skal velges.

1. Styreleder vervet er på valg. Gunn Bjelke er villig til å stille til gjenvalg.

2. Tre styremedlemsverv er på valg.

Nina Kristin Amdahl har sittet i styret i to år og trekker seg fra styret.

Tone Schwenke Rief har sittet i styret i to år og ønsker å stille til gjenvalg.

Helge Rønningsen har sittet i styret i to år og ønsker å stille til gjenvalg.

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer.

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunn Bjelke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Rønningsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Faldbakken
- Målfrid Spakmo

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henriette Fossum
- Jannecke Bervell
- Lars Morell

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf



5328 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunn Haagensen	Trudvangveien 14
Styremedlem	Nina Kristin Amdahl	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Tone Schwenke Rief	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Bjørn Tyrihjell	Trudvangveien 16

Valgkomiteen

Jannecke Bervell	Harald Hårfagres Gate 5 B
Henriette Fossum	Trudvangveien 12
Lars Morell	Trudvangveien 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post kirkevn74@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kirkeveien 74 Sameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Kirkeveien 74 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275693, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 181

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

Kirkeveien 74 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert 23. juni 2022 og har bestått av Bjørn Tyrihjell, Nina Kristin Amdahl, Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief og Gunn Bjelke (Styreleder). Styremøter gjennomføres en gang per måned.

Styret har det siste året jobbet med det følgende, i alfabetisk rekkefølge.

Anticimex – skadedyr

De siste rottefellene fra Anticimex ble fjernet sommeren 2022 og avtalen sagt opp. Det er ikke observert rotter i rørsystemet eller i fellesområdet i løpet av året. Det ble montert rottestoppere i avløpsrør i 2022.

Balkong på fasaden også mot bakhagen

Det ble gjennom 2022 montert flere balkonger og franske balkonger mot bakhagen. Kommunen utstedte ferdigstillelsesattest for prosjektet våren 2023. Dette lukker muligheten for flere å få balkonger eller franske balkonger innenfor det prosjektet som ble startet i 2010. Om flere ønsker balkonger eller franske balkonger må det etableres et nytt prosjekt med ny søknad til kommunen.

Brannsikring

Januar 2023 var Brann- og redningsetatet på tilsyn i sameiet. Det ble avdekket flere forhold som er i strid med brannforskriftene. Flere av forholdene er av en slik art at sameiet er påkrevd å sette i gang tiltak for å rette dem. NCO AS utarbeidet en brannrapport for sameiet for å beskrive nåværende og fremtidig brannsikring av sameiet til Brann- og redningsetaten. Rapporten ble godkjent av BRE i februar 2024.

BRE har gitt sameiet en avviklsliste som må følges opp innen fem år. For hvert tiltak som gjennomføres, slettes avviket hos BRE. Dette arbeidet er startet. Avvik knyttet til ferdigstillelsesrapport fra kommunen for branndør er lukket.

Sameiet har fått godkjent et inertgassanlegg til å sikre kjelleretasjene mot brannspredning. Påbudte brannverntiltak er på listen over fremtidige oppgraderingsarbeid og vil medføre kostnader for sameiet fremover.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å brannsikre gjennomføringer av elektrisitet og rør fra fellesområder (oppganger, kjeller og loft) og inn i leilighet.



Bredbånd

Vi inngikk ny avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester fra 1.11.2022. Tilbudet innebærer høyere hastighet på nett, og ikke minst, oppdatering av utstyret hos hver enkelt beboer og i bygningene fra Telias side. Avtalen er bindende i fire år. Ny avtale må forhandles innen 01.11.2026

Bygårdsservice

Styret inngikk i 2021 en avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester, trappevask, matteservice, snømåking og enkle gartnertjenester. Bygårdsservice samarbeidsvillige, men det har vært noe misnøye med kvaliteten på tjenestene. Vasketjenestene og hagearbeidet har ikke innfridd forventningene våre i henhold til avtalen. Det har vært gjennomført jevnlige møter med Bygårdsservice. Siste møte ble gjennomført i februar 2024. Styret opplever at bygårdsservice as har vært mer proaktiv etter siste møtet. Styret ber om at beboere melder fra om feil og mangler i fellesområdene, slik at disse kan rettes.

Dugnad

Høstdugnad ble avholdt 11.10.2023. Vårdugnad foregikk 26.04.2023. Kontainere ble leid inn for kasting av søppel fra boder og fellesområder på vårdugnaden, og fellesområder på høstdugnaden.

Egenevaluering

Styret gjennomførte egnevaluering mars 2024. Samarbeidet innad i styret har vært godt. Styret har fordelt arbeidsoppgavene seg imellom etter interesseområde og kompetanse hos det enkelte styremedlem.

Elektrisk opplegg

I februar 2023 var Elvia på påbudt tilsyn med de elektriske anleggene i sameiet. Elvia var inne både i hver seksjon og i fellesområdene. 28. februar 2023 var det elektriske anlegget i sameiet godkjent.

Innbrudd i fellesområder

Sommeren 2023 hadde vi en rekke innbrudd i kjeller- og lofts boder i sameiet. Sameiets forsikring dekker skader på bygningen, men ikke på eieres eiendom. Man bør ikke



oppbevare mat, drikke eller verdifulle gjenstander i bodene. ALLE må sørge for at dører til sameiet ikke blir stående åpne, så uvedkommende kan komme seg inn.

Julegrantenning

Julegranen ble tent den 1. søndag i advent 2023. Styret stilte med gløgg og pepperkaker. Mange beboere hadde møtt opp til julegrantenningen. Det ble gange rundt treet og sang av kjente julesanger.

Leietakere – bedre kontakt med utleier og leietakere

Styret har brukt mye tid på å finne ut av hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dette fordi ca. 30 av leilighetene til enhver tid er bebodd av leietagere og ikke eierne. Ved brann eller andre ulykker trenger vi å ha en oversikt over hvem som bor i boligen. Vibbo har vist seg å være et godt system for å holde denne oversikten. Vibbo er nå oppdatert og alle eiere som leier ut sine leiligheter er blitt langt flinkere til å selv legge inn informasjon om hvem som leier leilighet og med riktig kontaktinformasjon på leilighetens hjemmeside på Vibbo. Styret opplever at eiere med leilighet de leier ut er fornøyd med oppfølgingen fra styret. Styret opplever også at leietagere tar mer eierskap til gården enn tidligere, trolig som følge av den forenklete kommunikasjonsmetoden Vibbo har åpnet for. Leietagere har tilgang til Vibbo og får informasjon om husordensregler, reservasjon av vasketider mm.

Nye nøkler og låser til fellesområder

Sommeren 2023 hadde vi en rekke innbrudd i kjellerboder og på loft. Det er svært mange nøkler i sirkulasjon i sameiet, og det er mulig anta at en del nøkler kommer på avveie. En nøkkel ble rapportert borte fra et firma i forbindelse med installasjon av røykvarslere i sameiet. Våren 2024 ble alle låser til fellesområder skiftet og alle eiere fikk nye nøkler.

Kostnaden for skiftet ble tatt av nevnte firma.

Overnatting for hjemløse menn (UFB) i Slemdalsveien 1/Misjonskirken

Styremedlemmer har deltatt på møter med Sameiet Majorstutorvet, Misjonskirken, Røde Kors, Representanter for Deichmanske og næringsdrivende i vårt område, angående akuttovernattingsstedet som ikke har vært godkjent for overnatting. Det er lagt frem ønske om å utbedre lokalet og lage et permanent sted med samme funksjon.

Styret har lagt frem vårt syn på driften av stedet i saken hos kommunen og muntlig på møter. Styret har meddelt sine bekymringer knyttet til stedet og økt sosialt trykk i nærmiljøet. Vi anbefaler alle våre beboere om å ringe politiet ved ubehagelige opplevelser knyttet til brukere av stedet. Politiet fører en liste på hvor mange og hvilke hendelser de har utrykninger til området.

Renovasjonsrutiner og -avgift inkl. papir og papp

Overfylte beholdere for restavfall og beholdere for papp har vært en utfordring for sameiet. Sameiet har tidligere betalt for tre tømminger av restavfall per uke. Vi har nå én henting i uken, men har økt antall restavfallbeholdere. Reduksjonen gir besparelser på renovasjonsutgiftene i sameiet. Når det gjelder beholdere for papp og papir er antallet beholdere økt og det hentes én gang i uken. Det forventes av beboere at de sorterer søppel riktig slik at vi fortsatt kan holde utgiftene på fornuftig nivå. Vinteren 2023/2024 ble ekstra snørik. Det medførte at søppel ikke ble tømt som planlagt. Styret var i denne perioden i hyppig kontakt med renovasjonsetaten for å hindre at manglende tømming ble et problem.

Returpunkt

Styret har gjentatte ganger kontaktet Renovasjonsetaten angående søppel som blir hensatt ved returpunktet i Harald Hårfagres gate. Styret oppfordrer alle til å benytte bymelding på Oslo kommunes sider for å melde inn om hensatt søppel i vårt nærområde eller andre ting som Oslo kommune kan bistå med eller ha interesse av. <https://www.bymelding.no/innmelding/kategori>. Styret ber om at beboere i sameiet ikke benytter returpunktet til husholdningssøppel.

Trafikken i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate og situasjonen med drosjeholdeplassen

Styret har gjentatte ganger henvendt seg til Ruter og Bymiljøetaten for å tilkjenne sin bekymring over tungt trafikktrykk med busser og drosjer som kjører fort gjennom Trudvangveien/Harald Hårfagres gate. Trafikken kan utgjøre en fare for myke trafikanter i vårt nærmiljø. Sporveiene lappet, etter sterkt og langvarig press fra styret, på asfalten rundt trikkeskinnene i Harald Hårfagres gate høsten 2023. Utbedringen førte til reduksjon av rystelse i vår bygningsmasse når de tunge bussene passerer. Dette ble gjort.

Sameiets leilighet

Da sameiets leieboere gjennom 10 år sa opp avtalen med virkning fra juni i fjor, var det viktig å sørge for å få på plass et nytt leieforhold raskt. Leiligheten ble leid ut til et ungt par fra 1. september til kroner 14000 per måned. Leiligheten er umoderne og har en enkel standard, men våre nye leietakere har selv gitt leiligheten et kosmetisk løft, ved å male alle flater. Sameiet har dekket materialer som maling og noe nytt utstyr til kjøkken som oppvaskmaskin, koketopp og kjøkkenventilator."

Vann og avløp, vannmålere, rottesperre og stakekummer

Flere forhold knyttet til vann og avløp har vært tema det siste året.

- **Arbeid som forberedelsen til strømføring av bunnledninger**

Våren 2023 er det gjennomført kartlegging av tilstanden til bunnledningene (avløpsrør som ligger nedstøpt i kjellergulv og under bygningene) i sameiet. Gården er 100 år i disse dager. Det er oppdaget flere feil og det er et tydelig behov for utbedring flere steder. Det vil trekkes strømper på innsiden av rørene som vil sikre tilfredsstillende kvalitet også i årene fremover. Gjennom høst 2023 og vår 2024 er det gjennomført arbeid for å forberede strømføring av bunnledningene. Ny stakekummer er installert. Det er gjort klart for graving ut til Ole Vigs gate for tilkobling til vannledning. Nødvendige reparasjoner er gjennomført. Styret har jobbet med å skaffe oversikt over boder som inneholder rør som rørleggere må ha tilgang til i forbindelse med arbeidet. Rørfornyng er omfattende arbeid som vil pågå over tid og som vil medføre kostnader for sameiet fremover (se Fremtidig rehabilitering og vedlikehold for nærmere beskrivelse).

- **Vannforbruk**

Sameiet betaler for vannforbruk utregnet etter total-areal (summen av areal i alle leilighetene). Det vurderes å montere vannmålere på hovedvannledningene inn til sameiet for kunne registrere totalbruk av vann. Dette for ha reell oversikt over totalforbruk og et ønske om å redusere utgifter.

- **Vaskerom**

Vaskerommene i sameiet er gamle, men fungerer. Styret ber om at alle som benytter maskinparken påser at de renser filteret i tørketrommelen for støv og tørker opp vaskemidler som søles rundt vaskemaskinenes påfyllingskammer. Bidra til at rommet er ryddig og ordentlig til den/de som skal bruke det etter deg. Reservasjon av vasketider på Vibbo fungerer godt. Styret opplever at vaskeriene er mindre og mindre i bruk. Det er ikke budsjettert penger til utbedring av vaskerommene på



nåværende tidspunkt. Tørketrommel i Harald Hårfagres gt. 5G er død, og det vurderes å ikke erstatte den. Vi har flotte tørkeloft, og et avtrekk fra tørketrommel er også lite gunstig for gårdens passive ventilasjon.

Vibbo

Vibbo fungerer godt som hovedkanal for informasjon fra styret. Enkelte eiere har ikke lagt inn leieboere i systemet. En del leieboere har ikke godkjent invitasjon til Vibbo, slik at de kan holde seg oppdatert på det som skjer i sameiet. Styret ber om at alle som leier ut leilighet sørger for at leieboere er registrert i Vibbo.

Skadedyr

Sommeren 2023 fikk vi en møllinfeksjon på loftet i en av sameiets bygninger. Årsaken til infeksjonen var oppbevaring av ull og andre tekstiler i bodene. Møllen gjorde store materielle skader på eiendeler i bodene. Infeksjonen innebar en stor ryddeinnsats fra beboere i bygningen, siden forsikringer ikke dekker opprydding etter skadedyr. Det tar flere år å bli kvitt møllinfeksjoner. Møbler, klær og andre tekstiler som oppbevares på loft må pakkes i lufttette beholdere.

Styrearbeid

Styret har hatt møter en gang per måned i perioden. Samarbeidet i styret har vært godt. Det er et aktivt styre med ansvar for store oppgaver i sameiet, med hyppig dialog på digitale plattformer.

Fremtidig rehabilitering og vedlikehold i kommende periode

Gården er 100 år i disse dager. Det innebærer at konstruksjonene er gamle, og behovet for vedlikehold og rehabilitering er naturlig nok økende. Det er to store prosjekter som må prioriteres de neste årene, og som vil påvirke økonomien i sameiet.

Rør under husene må rehabiliteres. I de nærmeste årene må vi rehabilitere alle bunnledninger under bygningene (soilrør) og avløpsrør oppover i bygningene for å unngå større kollaps i rørene som kan medføre ubegrensede kostnader og mangel på vann og avløp i måneder for beboerne. Dette gjøres ved at det kjøres epoxystrømper gjennom rørene. Arbeidene vil ha en kostnadsramme på flere millioner og det må derfor utarbeides en langsiktig og bærekraftig plan for disse arbeidene, som både skal sikre god og trygg gjennomføring og samtidig ivareta en forsvarlig økonomi (se punkt om økonomi under).



Økonomi

Styret har i 2023 gjort grep for å sikre en sunn økonomi i. I 2021 tok sameiet opp et lån på 6 millioner til vedlikehold av bygningene. Brannsikring, branndører og rørarbeid har vært finansiert med dette lånet. Omkostningene av lånet har økt gjennom 2022 og 2023. For å gjennomføre planlagt vedlikehold av vann- og avløpssystemene og brannsikre kjellere har sameiet tatt opp et lån på 7 (sju) millioner som kommer til utbetaling når kontrakter for arbeidene som skal gjøres foreligger.

De kommunale avgiftene har økt med opp mot 30 prosent siste år. Det er forventet en økning av avgiftene på 20 prosent i 2024.

Felleskostnadene økt med 20 % fra desember 2023 på grunn av store vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeidene som skal foregå fremover, og fordi økning i kostnadene over en lang periode ikke har vært like høy som konsumprisindeksen.





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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold. Andre inntekter er viderefakturert Telenor for utleie av plass til radioskap. Skadeoppgjør fra Gjensidige etter tyveri i bod på loft og automatpenger er inntekter fra vaskeriet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeider med rørrehabilitering ikke er ferdigstilt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rente på sameiets lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 964 376 og den er god for et normalt driftsår

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring og rørrehabilitering. Noe av det arbeidet er allerede igangsatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Kirkeveien 74 Sameie.

Lån

Kirkeveien 74 Sameie har lån i OBOS, lånummer 98208000438 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 7,25% flytende rente 7,52% effektiv.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning på 25 % på kategorien felleskostnader av felleskostnader. Kategori Tv øker med 22,46 % og en ny kategori dugnadsgebyr innføres med kr 80,- per måned fra alle seksjoner. Alle økninger gjelder fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE.

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 rettvise 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 Årsrapport.

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 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZBAF-JT3UX-OCYQF-B5A81-ACKQG-ZWV1



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 06:24:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZBAF-JT3UX-OCYQF-B5A8T-ACKQG-ZWV1

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>

19 av 35

5328 Kirkeveien 74 Sameie 2.04.2024.pdf



KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 693, KUNDENR. 5328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 769 278	3 577 883	3 813 000	6 189 000
Innbetalinger		0	0	23 500	0
Andre inntekter	3	58 294	53 019	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 827 572	3 630 902	3 851 500	6 204 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-16 345	-13 379	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 993	-170 160	-177 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-101 833	-20 118	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 388 054	-3 266 390	-2 228 000	-6 228 000
Forsikringer		-621 814	-630 178	-693 200	-685 000
Kommunale avgifter	9	-951 795	-784 995	-894 450	-1 125 803
Energi/fyring		-52 957	-71 950	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-497 606	-446 354	-486 700	-517 000
Andre driftskostnader	10	-457 088	-501 565	-442 300	-463 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 458 454	-6 099 059	-5 222 620	-9 497 073
DRIFTSRESULTAT		-630 882	-2 468 158	-1 371 120	-3 293 073
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 202	73 722	22 000	22 000
Finanskostnader	12	-280 045	-63 613	-244 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 843	10 109	-222 000	-266 000
ÅRSRESULTAT		-798 725	-2 458 048	-1 593 120	-3 559 073
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-753 551		
Udekket tap		-798 725	-1 704 497		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		200 000	200 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 932	14 617
Forskuddsbetalte kostnader		130 216	235 457
Driftskonto OBOS-banken		173 563	34 868
Sparekonto OBOS-banken		2 089 816	2 253 164
SUM OMLØPSMIDLER		2 397 528	2 538 107
SUM EIENDELER		2 597 528	2 738 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 503 222	-1 704 497
SUM EGENKAPITAL		-2 503 222	-1 704 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 667 598	3 751 054
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 667 598	3 751 054
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 662	108 934
Leverandørgjeld		163 931	572 145
Påløpte renter		29 620	1 100
Påløpte avdrag		97 474	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 465	9 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		433 152	691 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 597 528	2 738 107
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.04.2024
Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie

Gunn Haagenen /s/

Nina Kristin Amdahl /s/

Helge Atle Rønningsen /s/

Tone Schwenke Rief /s/

Bjørn Tyrhjell /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 260 350
TV	422 776
Leie	134 336
Bod	10 530
Strøm fryseboks	650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 828 642

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Leie	-29 376
Felleskostnader	-23 964
TV	-4 404
Bod	-1 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 769 278

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	8 450
Viderefakturering utleie av plass til radioskap	22 153
Regnskapskorrigeringer	70
Skadeutlegg	27 621
SUM ANDRE INNTEKTER	58 294

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 433, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 345.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 600
Oslo kommune Plan og bygning	-27 670
NCO AS	-71 000
SUM KONSULENTHONORAR	-101 833

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 498
Drift/vedlikehold VVS	-1 035 681
Drift/vedlikehold elektro	-42 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 339



Kostnader leiligheter, lokaler	-9 902
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 388 054

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-771
Vann- og avløpsavgift	-698 170
Feieavgift	-6 758
Renovasjonsavgift	-246 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-951 795

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 242
Driftsmateriell	-2 954
Vaktmestertjenester	-395 444
Andre fremmede tjenester	-9 829
Trykksaker	-282
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 433
Andre kontorkostnader	-199
Porto	-560
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-4 103
Velferdskostnader	-1 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-457 088

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	381
Kundeutbytte fra Gjensidige	70 087
SUM FINANSINNTEKTER	112 202

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-279 978
Renter på leverandørgjeld	-67
SUM FINANSKOSTNADER	-280 045

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.

Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.



Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.

200 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**200 000****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-4 000 000

Tilgang 2023

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

248 946

Nedbetalt i år

1 083 456

-4 667 598

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 667 598****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-7 500

Gebyrer

35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-7 465**



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice AS

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92773143. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV og Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice>

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med ENTELIOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg

Energimerking

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

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.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles ved å henvende seg til den i styret med ansvar for dette området. Skilt til postkasser bestilles av hver enkelt beboer.

Hovedkraner

Styret må ha full tilgang til stoppekraner og stakeluker. To av bodene med tilgang til stoppekran og stakeluker skal ikke benyttes.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Montering av branndører og maling av opp	Montering av branndører og maling av oppganger
2020 - 2020	Montering av nye branndører.	Montering av nye branndører og blikkenslagerarbeider på tak og bytte av nedløp.
2019 - 2019	Vindusrestaurering og skifte av dryppnes	
2018 - 2018	Vindusrestaurering	
2016 - 2017	Skifte av postkasser. Rep brudd avl.led.	Høsten 2016 ble samtlige postkasser byttet ut. Vi har nå større, sikrere og ikke minst penere postkasser. Tidlig sommeren 2016 ble styret oppmerksomme på at grunnen ved den lille uteplassen ved Trudvangveien 12 hadde begynt å synke. Det ble avdekket at dette skyldtes brudd i en avløpsledning, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Avløpsledningen fra kum i gården, via stakekum i kjellere og frem til kommunal ledning i Trudvangveien ble da rehabilitert. Kommunen mottok erklæring om utført arbeide av entreprenør Olimb. Den gamle flaggstangen ble byttet ut, og i den forbindelse ble også høyden økt fra 8 til 12 m. Nytt flagg og vimpel. Sameiet fikk i løpet av sommeren 2015 rehabilitert 43 pipeløp. Styret har vært svært fornøyd med både utførelsen av, og resultatet av arbeidet. Firmaet som utførte dette arbeidet var Pewi. Pewi kontrollerte da også taket, reparerte flere beslag og fikk tettet to lekkasjer. Høsten 2015 fikk sameiet pålegg fra kommunen om å utbedre
2015 - 2016	Piperehabilitering	



		avløpsledningen mot Ole Vigsgate innen 1. mars. I den forbindelse fikk vi da foretatt en full kontroll av alle avløpsledningene i hele gården. Dette gjelder rørene under bakken. I henhold til pålegget, rehabiliterte vi avløpsledningen mot Ole Vigs gate i februar 2016.
2011	Nye balkonger	Vi gjennomførte en kontroll av alle sikringsskap i kjelleren. Det ble avdekket en del feil og mangler som deretter ble utbedret.
2010	Takrenner og nedløp.	Det var Balkongteam som var leverandør for balkongene. Rensing av alle takrenner. Fjernet gammelt løv og mose. Spyling av alle taknedløp. (Ett nedløp er tett og må graves opp. Siftet ut ødelagte deler av flere taknedløp. Montert / reparert takrennevarme på hjørnet Kirkeveien / Trudvangveien. Renset og tømt alle sandfangerne i gården.
2009	Rør og søppelhus.	Skiftet vann og avløp i HH 5C fra kjeller til 4. etasje venstre side. Skiftet vann og avløp i HH 5D fra kjeller til 4. etasje høyre side. Søppelhuset har fått ny murpuss og er malt.
2008	Rør, vaskem., dører, brannbalkonger.	Skiftet hovedkran i TV 12 (en av tre kraner i sameiet). Skiftet vann og avløp i TV 14 fra kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i TV 16 fra kjeller til 4. etasje høyre side. Skiftet vann og avløp i HH 5G fra kjeller til 1. etasje høyre side. Innkjøp av ny vaskemaskin m/sentrifuge til HH 5G. Automatiske dørlukkere installert på alle kjellerdørene. Inngangsdørene forsterket nederst med galv. stålplater. Brannbalkonger: Nytt gulv/gulvbelegg i HH 5F 3. og 4. etasje, samt oppmuring, maling av vegg og blikkenslagerarbeid på nedløpsrør.
2007	Skiftet vannledning.	Skiftet vannledning (ideallør/bad) i HH 5H fra kjeller til 4. etasje høyre side.



2006	Trappeoppganger, baktrapper og portrom.	Maling av trappeoppganger, baktrapper samt portrom.
2005 - 2006	Gulv, trapper, repo og kjellerdører.	Sliping av gulv, trapper og repo. Nye kjellerdører installert.
2005	Rehabilitering av søppelskur.	
2004	Ny porttelefon.	
2003	Oppgradering av felles el. anlegg.	Oppgradering av el.anlegg utført av Bravida. Kostnad ca. kr 200 000. Installasjon av bredbånd.
1998	Større arbeider på porttelefon.	Noen oppganger har fått ny porttelefon.
1998 - 2000	Rehabilitering av uteareal.	
1996 - 1997	Rehabilitering av fasade.	Rehabilitering av fasadene med mur og maling.
1986 - 1987	Nye vinduer i de fleste seksjonene.	Kostnaden er fakturert sameierne.
1985	Nytt tak.	





5328 Kirkeveien 74 Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Gunn Haagensen - Trudvangveien 14 - styreleder 1 år
Bjørn Tyrihjell - Trudvangveien 16 - styremedlem 2 år
Hølge Rønningsen - Harald Hårfagresgate 5G - styremedlem 2 år
Ida Faldbakken - Harald Hårfagresgate 5H - styremedlem 1 år
Målfrid Spakmo - Trudvangveien 12 - styremedlem 1 år

Valgkomiteen, Jannecke Bervell, Henriette Fossum og Lars Morell tar gjenvalg.

Hilsen valgkomiteen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 5328 Selskapsnavn: Kirkeveien 74 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder.</p> <p>Gunn Haagensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Finn Harald Bjelke og Mona Helén Rønningsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrehonorar settes til hver tid å utgjøre 2 ganger statens grunnbeløp (2G). I 2024 lik 2 x 118 620 lik kr 237 240 til utbetaling.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag til endring av ordensregel 3 underpunkt v.

Endring av husordensregler i sameiet. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endret fra : 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt naboopp ganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeopp gang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeopp gang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene. Forslagsstiller: Styret Forslag til vedtak: Tekst i regel nr. 3, underpunkt v, foreslås endre til: 3. STØY OG LUKT i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft. ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydtkilder må benyttes hensynsfullt. iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene. iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager. v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen arbeidet skal foregå i, samt naboopp ganger, skal varsles i forkant med oppslag i trappeopp gang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge for renhold av trappeopp gang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret. vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen. vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

For

Mot



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gunn Bjelke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Helge Rønningsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ida Faldbakken

Målfrid Spakmo

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Henriette Fossum

Jannecke Bervell

Lars Morell



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.