



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 618 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 198	1 428 635
Sum inntekter		1 377 198	1 428 635
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 190 325	738 794
Sum kostnader		1 258 785	738 794
Driftsresultat		118 413	689 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 902	
Sum finansinntekter		1 902	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 902	0
Ordinært resultat før skattekostnad		120 315	689 841
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 315	689 841
Årsresultat		120 315	689 841
Totalresultat		120 315	689 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 315	689 841
Sum overføringer og disponeringer		120 315	689 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 825	
Sum varige driftsmidler		11 825	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 825	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 963	200
Andre fordringer		303 145	233 522
Sum fordringer		310 107	233 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		757 593	763 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		757 593	763 511
Sum omløpsmidler		1 067 700	997 233
SUM EIENDELER		1 079 525	997 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		810 156	689 841
Sum opptjent egenkapital		810 156	689 841
Sum egenkapital		810 156	689 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		228 501	105 186
Annen kortsiktig gjeld		40 868	202 205
Sum kortsiktig gjeld		269 369	307 391
Sum gjeld		269 369	307 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 525	997 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356959

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 618 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KIKUT TELEPARKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 826 618 612
KIKUT TELEPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 198	1 428 635
Sum inntekter		1 377 198	1 428 635
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 190 325	738 794
Sum kostnader		1 258 785	738 794
Driftsresultat		118 413	689 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 902	
Sum finansinntekter		1 902	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 902	0
Ordinært resultat før skattekostnad		120 315	689 841
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 315	689 841
Årsresultat		120 315	689 841
Totalresultat		120 315	689 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 315	689 841
Sum overføringer og disponeringer		120 315	689 841



Organisasjonsnr: 826 618 612
KIKUT TELEPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		11 825	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 825	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 963	200
Andre fordringer		303 145	233 522
Sum fordringer		310 107	233 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		757 593	763 511
Sum omløpsmidler		1 067 700	997 233
SUM EIENDELER		1 079 525	997 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	810 156	689 841
Sum opptjent egenkapital	810 156	689 841
Sum egenkapital	810 156	689 841
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	228 501	105 186
Annen kortsiktig gjeld	40 868	202 205
Sum kortsiktig gjeld	269 369	307 391
Sum gjeld	269 369	307 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 079 525	997 233



Organisasjonsnr: 826 618 612
KIKUT TELEPARKEN SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

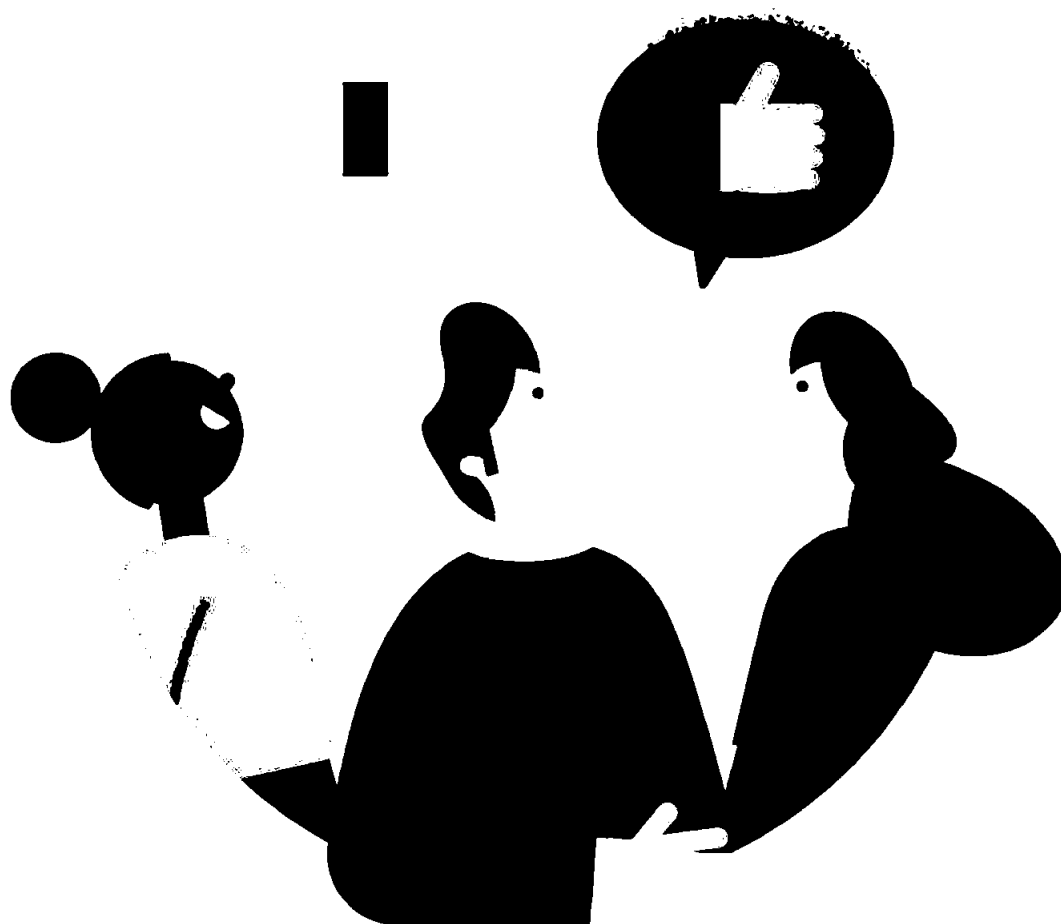
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3325 Kikut Teieparken Sameie





Til seksjonseierne i Kikut Teieparken Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 29. mars 2023 kl. 18.00 på Riggerloftet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kikut Teieparken Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kikut Teieparken Sameie
avholdes onsdag 29. mars 2023 kl. 18.00 på Riggerloftet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringsforslag vedtekter 2023
- B) Korttidsutleie
- C) Endring av ordensregler
- D) Kjøp av garasjeplass til felles bod/sykkelparkeringer
- E) Belegg i gangen
- F) Uteplassene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Tønsberg, 14.03.2023
Styret i Kikut Teieparken Sameie

Erik Eliassen /s/ Aud Bjugstad Reppen /s/ Anne Kathrine Aares Tronstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Eliassen	Banebakken 41 A
Styremedlem	Aud Bjugstad Reppen	Banebakken 41 B
Styremedlem	Anne Kathrine Aares Tronstad	Banebakken 41 C
Varamedlem	Rigmor Føske	Banebakken 39

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 Kikut Teieparken Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Kikut Teieparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826618612, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 365

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

Kikut Teieparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid i Kikut Teieparken i 2022.

Styret har gjennomført to beboermøter og 12 formelle styremøter i perioden januar til og med desember 2022. Styret har videre hatt mange arbeidsmøter mellom styremøtene og egne møter og beboermøter i den såkalte TECHEM-saken om målefeil på fjernvarme i mange leiligheter. Hovedfokus på alle disse møtene har stort sett vært å sikre god framdrift på alle større og felles reklamasjonssaker. I tillegg har styreleder/styret gjennomført til sammen 6 dialogmøter med OBOS-prosjektledelse i forbindelse med tilretteleggingen for nye beboerne i Kikut Teieparken og, i særdeleshet, oppfølging av feil og mangler.

Styret har videre organisert og deltatt ved en rekke nødvendige oppgraderinger, akutte reparasjonsbehov og befaringer med utbygger og underleverandører i løpet av denne styreperioden.

Sameiestyret Kikut Teieparken har siden overtakelsen i 2021 levert inn til sammen 29 felles reklamasjonssaker. 18 av disse har vært tilfredsstillende løst eller befinner seg i observasjonsmodus ved utgangen av 2022, mens 11 større saker fortsatt gjenstår å løse, er i ulike former av prosess eller ligger helt uavklart.

Styret føler generelt at antall feil og mangler på bygg og tekniske installasjoner i Kikut Teieparken har hatt et urimelig høyt nivå. Arbeidsprosessen overfor utbygger for å løse de mange av klagesakene har til dels vært tung å dra og dermed en krevende merbelastning for styret. Men det går sakte men sikkert fremover. De aller fleste beboere virker fornøyd med styrets innsats i perioden og gir sin støttende forståelse og sympati for innsatsen og at det fortsatt er og har vært krevende. Det gir motivasjon og viktig ekstra energi i arbeidet.

Dagens styre har likevel jobbet meget effektivt og godt sammen i styreperioden for mer normale styresaker i et sameie og har derfor fått på plass og kvalitetssikret en rekke nødvendige og pålagte serviceavtaler. Økonomien i sameiet er rimelig bra, til tross for uventede og tøffe prisøkninger nasjonalt på slikt som serviceavtaler, forsikringer og energi. Det har dessverre krevd en ganske betydelig økning i fellesutgiftene også her i Kikut.

Det er gjort et betydelig arbeid med å tilgjengeliggjøre FDV dokumentasjon, HMS og informasjon for øvrig, i form av opprettingen av ulike TEMA- informasjonssider for beboerne. Det har vært arrangert en brannøvelse i 2022.

Styret har videre deltatt på kurs og temasamlinger i OBOS-regi for å lære mer om styrearbeid.

Forretningsfører Matthias i OBOS har vært en meget god støttespiller for styrearbeidet vårt i 2022. Styret har i 2022 gjennomført en felles dugnad og to sosiale samlinger med beboerne i denne styreperioden. Det har vært viktig for et helt nytt naboskap som fikk en røff sosial start preget av lange perioder med koronarestriksjoner og altfor mange tøffe runder i bokseringen med utbygger OBOS.

Mvh Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 798 331,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022. Styret har derfor budsjettert med kr 355 000,- i energikostnader for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kikut Teieparken Sameie.

Lån

Kikut Teieparken Sameie har ingen lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kikut Teieparken Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kikut Teieparken Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Periode: Dokumentnr: 4100.MT00.UIFCM.EFHCI.VSOEC.D01IN



KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 826 618 612, KUNDENR. 3325

RESULTATREGNSKAP

	Note Regnskap Regnskap		Budsjett	Budsjett
	2022	2021	2022	2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 1 304 664	1 135 893	1 305 000	1 501 000
Ladeinntekter EL-bil	20 934	7 707	0	15 000
Andre inntekter	3 51 600	285 035	0	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1 377 198	1 428 635	1 305 000	1 541 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -8 460	0	-13 000	-14 100
Styrehonorar	5 -60 000	0	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6 -12 380	-7 950	-10 000	-8 000
Andre honorarer	0	0	-30 000	0
Forretningsførerhonorar	-135 190	-120 313	-135 000	-140 000
Konsulenthonorar	7 -10 708	-10 473	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8 -280 448	-106 172	-350 000	-380 000
Forsikringer	-68 307	-63 655	-68 000	-75 000
Kostnader sameie	14 -105 393	-100 800	-175 000	-140 000
Energi/fyring	9 -348 953	-173 197	-55 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd	-14 400	-13 200	-15 000	-16 000
Andre driftskostnader	10 -214 547	-143 034	-169 000	-209 100
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 258 785	-738 794	-1 090 000	-1 447 200
DRIFTSRESULTAT	118 413	689 841	215 000	93 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 1 902	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	1 902	0	0	0
ÅRSRESULTAT	120 315	689 841	215 000	93 800
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	120 315	689 841		



KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 826 618 612, KUNDENR. 3325

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	11 825	0
SUM ANLEGGSMIDLER		11 825	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 038	1 507
Kundefordringer		6 963	200
Forskuddsbetalte kostnader		4 170	2 381
Andre kortsiktige fordringer	12	19 882	12 626
Energiavregning	13	273 055	217 008
Driftskonto OBOS-banken		456 624	763 511
Sparekonto OBOS-banken		300 969	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 067 700	997 233
SUM EIENDELER		1 079 525	997 233
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		810 157	689 841
SUM EGENKAPITAL		810 157	689 841
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 868	32 388
Leverandørgjeld		228 501	105 186
Annen kortsiktig gjeld		0	169 817
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 369	307 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 525	997 233
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	13 430	0

Tønsberg, 14.03.2023
Styret i Kikut Teieparken Sameie

Erik Eliassen /s/
Styrets leder

Aud Bjugstad Reppen /s/ Anne Kathrine Aares Tronstad /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 090 200
Felleskostnader likt	215 040
Refusjon flaggoppheng	-576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 304 664

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Montering av flagg	1 600
Oppstartskapital	50 000
SUM ANDRE INNETEKTER	51 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 670, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 380.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 708
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 708
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 846
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-33 834
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 902
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 673
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-27 751
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 339
--------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 103
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-280 448
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-206 298
------------------	----------

Fjernvarme	-142 654
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-348 953
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 725
-----------	--------

Driftsmateriell	-1 314
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-112 830
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-67 732
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-7 573
--------------------------	--------

Kontor- og datarekvista	-4 559
-------------------------	--------

Trykksaker	-1 439
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 995
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 670
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 633
-----------------------	--------

Gaver	-798
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 134
--------------------	--------

Velferdskostnader	-145
-------------------	------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-214 547**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
SUM FINANSINTEKTER	1 902

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm viderefakturert garasjesameie, utomhussameie og el-bil lading	19 882
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 882

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-571 472
SUM INTEKTER	-571 472

KOSTNADER

Techem	51 725
Fjernvarme	792 802
SUM KOSTNADER	844 527

SUM ENERGIAVREGNING **273 055**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14



GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 12/92 deler av Teieparken Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Teieparken Garasjesameie.
Garantiansvaret referer til den samlede gjelden i Teieparken Garasjesameie og utgjør kr 13430.

Selskapets andel i Teieparken Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Teieparken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet

i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Innkommne forslag

A) Endringsforslag vedtekter 2023 – forslag fra styret

I vedtektenes paragraf 2, under Rettslig disposisjonsrett, punkt 4, heter det: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende." Utleievirksomheten i sameiet vårt er stor, med stadige utskiftninger av leieboere. Styret foreslår å begrense omfanget på korttidsutleievirksomheten og foreslår følgende endring i paragraf 2, punkt 4: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende."

Forslag til vedtak

Styret foreslår begrensning av varighet for korttidsutleie til 60 døgn/år.

B) Korttidsutleie

Etter eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele boligseksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn. Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn. Utleie over 30 døgn vil derfor ikke spise av totalgrensen på 90 døgn. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

En vesentlig fordel med korttidsutleie fremfor langtidsutleie er at man kan bruke leiligheten selv de dagene den ikke er leid ut og få relativt høy leie/døgn de dagene den er leid ut. Foreslår derfor at antall tillatte døgn med korttidsutleie økes fra 90 til 120 døgn/år.

Forslag til vedtak

Kapittel 2-1 (4), rettslig disposisjonsrett, endres fra "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende".

til

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende".

Foreslått av Mads Kopperud Eie 20. januar

C) Forslag til nye ordensregler- forslag fra styret

Styret foreslår følgende endringer i sameiets husordensregler:

P3: Legge til: Ved eierskifte/utleie skal skjema som ligger på Vibbo fylles ut og sendes til styret.

P4: *Nytt punkt: Boder: Oppbevaring av brennbare væsker:

Det skal ikke oppbevare brennbare gasser/væsker i kjellerbodene.

Det skal være fritt luftrom min 50 cm under/rundt sprinkelanlegg i boder.



*Kjøkkenvifter: Alle leiligheter 1.-4 etg. er tilkoblet et sentralt ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Det betyr at kjøkkenventilator må være uten innebygget motor/vifte. Kjøkkenvifter i 5. etg. går rett ut til tak. Ventilator kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon.t motor/vifte. Ventilator kjøpes i samråd med styret.

P7: *Fellesarealer punkt innvendig: 1. setning endres til: Sko, leker, sportsutstyr, barnevogn, planter og pynt o.l. skal ikke plasseres i oppgangene. De må enten tas med inn i egen leilighet/boder".

Forslag til vedtak

Tillegg til husordensreglene godkjennes av årsmøtet.

D) Kjøp av garasje plass til felles bod/sykkelparkeringer – forslag fra styret

Sameiet Kikut har behov for flere sykkelparkeringsplasser. I tillegg er det behov for en inngjerdet fellesbod for sameiet til lagring av maskiner, verktøy og utstyr til sameiets daglig drift og vedlikehold. Styret har bedt OBOS holde av p-plassen som er nærmest inngang B til dette formålet. Dette er en investering på 250.000 kr for sameiet, men vil gi en varig god løsning på flere praktiske utfordringer i sameiet. I tillegg kommer kostnaden for sykkelstativ og en låsbar bodløsning. Dette er stipulert til 25.000. Investeringen til garasje plass tas som et kortsiktig lån over 3 år, eller av sameiets oppsparte midler til vedlikehold. Stativ og bod tas på vedlikehold 2023.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår kjøp av en p-plass i garasjeanlegget til flere sykkelparkeringer og en fellesbod for Kikutsameiet. Investeringen på 250.000 tas som et kortsiktig lån eller alternativt, av sameiets oppsparte midler til fremtidig vedlikehold. Stativ og bod tas på vedlikehold 2023.

E) Belegg i gangen

Flere steder er belegget helt utslitt. Særlig fra kjeller og til 1.etg i nr 39

Forslag til vedtak

Bør gås gjennom på nytt. Og skiftes ut.

Foreslått av Sidsel Nachtstern 24. januar



F) Uteplassene

Rustkasser og uteplassen foran Kikut er ikke oppgradert. Selv ikke etter høstens endringer

Forslag til vedtak

Fjerne rustkasser, ta bort grus og plante grønt

Foreslått av Sidsel Nachtstern 24. januar

Valg av tillitsvalgte:

Kandidat til styremedlem: Aud Bjugstad Reppen

Kandidat til varamedlem: Olav Braut

Kandidater til valgkomite: Hanne Evensen og Odd Ditmansen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7781078. 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.



3325 Kikut Teieparken Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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