



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 517 517	1 377 198
Sum inntekter		1 517 517	1 377 198
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 353 621	1 190 325
Sum kostnader		1 467 721	1 258 785
Driftsresultat		49 796	118 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 183	1 902
Sum finansinntekter		11 183	1 902
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 183	1 902
Resultat før skattekostnad		60 979	120 315
Årsresultat		60 979	120 315
Totalresultat		60 979	120 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 979	120 315
Sum overføringer og disponeringer		60 979	120 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 149	11 825
Sum varige driftsmidler		24 149	11 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 149	11 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 963
Andre fordringer		32 209	303 145
Sum fordringer		32 209	310 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 849	757 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 849	757 593
Sum omløpsmidler		1 106 058	1 067 700
SUM EIENDELER		1 130 207	1 079 525

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			
Annen egenkapital		871 135	810 156
Sum opptjent egenkapital		871 135	810 156
Sum egenkapital		871 135	810 156
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		211 486	228 501
Annen kortsiktig gjeld		47 586	40 868
Sum kortsiktig gjeld		259 072	269 369
Sum gjeld		259 072	269 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 130 207	1 079 525



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371488

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: 01.01.2023 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 826 618 612
KIKUT TELEPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 517 517	1 377 198
Sum inntekter		1 517 517	1 377 198
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 353 621	1 190 325
Sum kostnader		1 467 721	1 258 785
Driftsresultat		49 796	118 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 183	1 902
Sum finansinntekter		11 183	1 902
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 183	1 902
Resultat før skattekostnad		60 979	120 315
Årsresultat		60 979	120 315
Totalresultat		60 979	120 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 979	120 315
Sum overføringer og disponeringer		60 979	120 315



Organisasjonsnr: 826 618 612
KIKUT TELEPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		24 149	11 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 149	11 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		32 209	6 963
Sum fordringer		32 209	303 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 073 849	757 593
Sum omløpsmidler		1 106 058	1 067 700
SUM EIENDELER		1 130 207	1 079 525
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	871 135	810 156
Sum opptjent egenkapital	871 135	810 156
Sum egenkapital	871 135	810 156
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	211 486	228 501
Annen kortsiktig gjeld	47 586	40 868
Sum kortsiktig gjeld	259 072	269 369
Sum gjeld	259 072	269 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 130 207	1 079 525



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3325

Kikut Teieparken Sameie



Velkommen til årsmøte i Kikut Teieparken 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.

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Ladestasjonen på Kystkultursenteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillegg vedr utleie
8. Frist for svar vedr. spørsmål til styret
9. Vaktmestertjenesten
10. Utleie og ansvar
11. Reklamasjoner og bruk av advokat for å få avslutte disse før garantitiden utløper.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kikut Teieparken 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.

Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000



Sak 7

Tillegg vedr utleie

Forslag fremmet av:

Sidsel Nachtstern

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dette med papp o.l ved innflyttingen var presisert av utbygger pga å unngå skjeggkre og annet som ofte følger med papp o.l. Altså ikke ta det inn i leiligheten, men pakkes ut utenfor og kastes.

Styrets innstilling

Det tas inn et eget punkt i Husordensreglene om forbygging av skadedyr.

Under punkt 4: Forebygging av skadedyr.

Det henstilles til at pappembalasje ved innflytting og innkjøp av nye ting, ikke tas inn i leilighetene. Pappesker i boder bør unngås.

Skadedyr kan også innføres i bagasje etter reiser.

Les mer om dette i Vedtektene under punkt 5; 9.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tillegg vedr utleie
- Mot Tillegg vedr utleie

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Videreformidle til utleier og leier
2. Det settes inn et eget punkt om skadedyr i husordensreglene.

Sak 8

Frist for svar vedr. spørsmål til styret

Forslag fremmet av:

Sidsel Nachtstern

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hvor lang tid skal styret vente med å svare beboere i sameiet? Bør ikke vi få vite hva som skjer raskt når nye ting kommer på bordet? Og har Obos samarbeidet med styret i forkant vedr. vifta som står og uler uke etter uke. Dette bør være en sak for sameiet, siden det er vi som betaler gildet.

Styrets innstilling

Henvendelser som sendes til sameiets epost-adresse kikut@styrerrommet.no eller som en melding på Vibbo vil bli svart ut etter neste ordinære styremøte. Akutte hendelser vil håndteres fortløpende. Henvendelser som sendes på annen måte enn nevnt ovenfor kan ikke regne med å bli besvart. Kun i akutte tilfeller skal man henvende seg direkte til styrets medlemmer, ellers skal alt gå via sameiets epost eller Vibbo. Oppslag på Vibbo vil ikke bli betraktet som en henvendelse til styret og det er ingen automatikk i at styret svarer ut disse.

Å sitte i styret i sameiet er et frivillig verv styremedlemmene har tatt på seg på vegne av sameierne. Det er ingen jobb, og det kan ikke kreves at styremedlemmene står klar til å håndtere enhver henvendelse det øyeblikket den kommer.

Forslag til vedtak

Sameiets kostnad

Sak 9

Vaktmestertjenesten

Forslag fremmet av:

Sidsel Nachtstern

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når det gjelder Vaktmestertjenesten. Hvor ofte må det tas kontakt med dem på ting som egentlig bør rettes til Veidekke. Det koster penger for sameiet hver gang. Når det gjelder snømåking, at de ansvarlige passer på at kummen utenfor er ren for snø. Det kan rette opp overvann i garasjen.

Forslag til vedtak

Vurdere om det utbygger /Veidekke har ansvar for, at det er de som skal rette opp ting, og ikke Vaktmestertjenesten. Det er for lett å kontakte dem, og det koster sameiet hver gang,

Sak 10

Utleie og ansvar

Forslag fremmet av:

Sidsel Nachtstern

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er mye støy fra noen utleide leiligheter på sommeren. Eiere må vise ansvar og påse at leier holder seg til bestemmelsene i sameiet. Både når det gjelder ro, søppelbestemmelser, og at det ikke spres f.eks skjeggkre o.a. Når det gjelder airbnb, er dette ekstra viktig. Leiere skal følge reglene i sameiet. Og styret skal kreve å få vite hvem som leier.

Forslag til vedtak

Eiere som leier ut bør få skriv om gjeldende regler, og inviteres til sameiets møter.

Sak 11

Reklamasjoner og bruk av advokat for å få avslutte disse før garantitiden utløper.

Forslag fremmet av:

Tommy Arild Jensen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har som kjøpere i sameiet en selvstendig plikt til å ivareta reklamasjoner i egen leilighet. Dette har også flere ganger blitt påpekt av styreleder i sameiet. Dessverre har utbygger Obos benyttet seg av dette på en svært lite profesjonell måte i over 3 år nå. Obos lukker nemlig alle saker vi legger inn for vår leilighet, for så å dytte ansvaret for disse over på styret i sameiet. (Banking i vannrør på bad, manglende diffusjonstetting rundt alle dører og vinduer, samt gjentakende feil på ventilasjonsanlegget, er bare noen av flere pågående saker.) Vi har forståelse for at ting kan berøre fellesanlegg, men dette hjelper oss svært lite når vi nå etter over 3 år fortsatt sitter og venter på klare svar. Vi skjønner også at styret ikke har kompetanse til å ivareta alle disse tekniske detaljene, men da bør man kanskje også stoppe opp et lite øyeblikk for å se realitetene i øynene. Obos ønsker ikke lenger å ha dialog møter med styret, noe som gjør det enda vanskeligere å nå frem med sakene. Dette har også blitt bekreftet av styreleder både via Vibbo og på siste beboer møte. Siden alle saker nå ligger som lukket på vår leilighet, tar man også ifra oss vår mulighet til å følge opp disse sakene iht. kontrakt og Bustadoppføringsloven. Klarer ikke styret å få svar, eller å få lukket disse avvikene raskt, mister vi også vår rett til å reklamere innenfor garantitiden. Det er nå kun 2 år igjen til denne går ut, og skal alt ta like lang tid som det har gjort frem til i dag, mister vi all rett til utbedring! Det er også verdt å merke seg at vi bor i et sameie. Det betyr at vi som kjøpere eier leiligheten vår. Blir ikke reklamasjonene utbedret, blir det naturlig nok hver enkelt av oss kjøpere som blir sittende med ansvaret den dagen leiligheten eventuelt skal selges. Her er det bare å lese seg opp på avhendingsloven, så skjønner man fort konsekvensene. Vi synes at tiden nå har løpt ifra utbygger, og at styret raskest mulig tar kontakt med advokat for å få fortgang i disse sakene. Her kunne vi fort også ramset opp en rekke saker for garasje sameiet, men det får vi komme tilbake til på årsmøtet i der. At alle disse avvikene nå løses utenfor garantiansvaret til Obos, er og blir et mysterium for oss!

Styrets innstilling

Styret arbeider aktivt med alle sakene. Sameiet har fått avtale om forlenget foreldelsesfrist på 2 år. Styret har ikke økonomisk rom i budsjettet for 2024 for å engasjere advokater og faglige eksperter for disse sakene i større omfang. Blir det vedtak for å gjøre dette, kan det utgjøre svært store og uoversiktlige kostnader som må belastes alle eiere i form av stor økning i fellesutgiftene.

Det står fritt til den enkelte eier å engasjere advokat/fagekspertise på egen regning.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reklamasjoner og bruk av advokat for å få avslutte disse før garantitiden utløper.
- Mot Reklamasjoner og bruk av advokat for å få avslutte disse før garantitiden utløper.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vi ønsker nå at styret innhenter advokathjelp for å få avsluttet alle uavklarte reklamasjons saker opp imot utbygger Obos. Dette vil spare både sameiet og alle kjøpere for store kostnader i etterkant.
 2. Bruk av advokathjelp vil innebære å rette spesifikke krav imot utbygger, og at alle kjøpere således både får innsynsrett i saksgangen, og kan stemme over eventuelle foreslåtte tiltak før de iverksettes opp imot utbygger.
 3. Hvis forslag 1 og 2 ikke får flertall i årsmøtet, ønsker vi å fremme krav om å få innsyn i de dokumentene som berører vår leilighet 3001. Uten dette fratras vi enhver mulighet til å gå videre med de sakene Obos nå lukker.
2. Styret anbefaler ikke bruk av advokat på nåværende tidspunkt.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem: Anne Kathrine Aares Tronstad

Varamedlem: Olav Braut

Styremedlemmer velges for 1 år og varamedlemmer velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kathrine Aares Tronstad
- Finn-Petter Myhren

Er ny i sameiet med ønske om å bidra samt har erfaring som både styreleder og styremedlem i tidligere sameier.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Braut



Sak 13

Valg av valgkomité

- Det er mulig å komme med forslag til valgkomiteen i forkant av valget.
- Det er mulig å komme med benkeforslag.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Olav Braut	Banebakken 41 C

Valgkomiteen

Odd Ditmansen	Banebakken 41 B
Hanne Evensen	Banebakken 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kikut@styrerommet.no. Styret vil behandle saker på neste ordinære styremøte.

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført to beboermøter (vår og høst) og 12 styremøter i årsmøteperioden 2023. Styret har videre hatt 4 arbeidsmøter mellom styremøtene, for å håndtere spesielle enkeltsaker.



Hovedfokus på styremøtene har vært å sikre framdrift på felles reklamasjonssaker, en sikker drift av sameiet, både økonomisk, driftsmessig og nødvendig oppfølging i henhold til våre felles vedtekter og ordensregler. I tillegg har styreleder/styret for øvrig gjennomført 3 dialogmøter med utbygger OBOS i løpet av vårhalvåret 2023. Sommeren 2023 sluttet tidligere prosjektleder i OBOS. Ny prosjektleder kom på plass i august 2023.

Samtidig meldte utbygger Obos at dialogmøtene måtte opphøre, og alle reklamasjonssaker skulle fra da av kun behandles i Viscenario-systemet, uten dialogmøter. Denne endringen, midt i den viktige 3.-års reklamasjonsfasen vår, har selvsagt Kikutstyret beklaget. Styret har videre organisert og deltatt i en rekke nødvendige oppgraderinger, akutte reparasjonsbehov og befaringer med utbygger og nødvendige dialoger med ulike underleverandører i løpet av denne styreperioden.

Sameiestyret i Kikut Teieparken har siden overtakelsen i januar 2021 levert inn over 30 større og mindre felles reklamasjonssaker. De fleste fellessaker i Kikut er nå løst, mens 4 større saker fortsatt gjenstår å løse, er i ulike former av prosess, eller ligger uavklart. Styret har hentet inn juridisk bistand og på denne måten fått godkjent en utsatt reklamasjonsfrist i enkelte saker. Arbeidsprosessen overfor utbygger for å løse enkelte saker har vært en krevende merbelastning for styret, også i 2023.

Utover de mer ordinære styresakene i et sameie og har styret utviklet relevant informasjon og tips om daglig drift av sameiet og den enkelte leilighet, og lagt dette ut på Vibbo (TEMA-sider). Styret har i 2023 gjennomgått og reforhandlet flere serviceavtaler. Økonomien i sameiet er bra, til tross for uventede store prisøkninger nasjonalt på særlig serviceavtaler, forsikringer og energi. Overskudd i regnskap 2023 er mindre enn budsjettert, men dette skyldes i hovedsak valgte engangsinvesteringer til uteareal, utstyr til vedlikehold, skilting ute og nye dørskilt til alle leiligheter. Styret har også hatt noen ubudsjetterte engangsutgifter til advokat og utlegg av egenandeler til forsikring, som forventes inndekket i 2023 via regresskrav.

Det er også gjort et betydelig arbeid i Kikut 2023 med å systematisere og tilgjengeliggjøre FDV dokumentasjon for bruk (forvaltning, drift, vedlikehold), interne HMS -rutiner, brannvern og informasjon for øvrig, inkludert en brannøvelse høsten 2023. I enkelte saker har styret samarbeidet og funnet gode fellesløsninger sammen med Jakobsrød. Samarbeidet på tvers har vært utmerket og lover godt for fremtiden i Teieparken. Styret har i 2023 gjennomført en felles dugnad og to sosiale samlinger med beboerne i denne styreperioden. På dem deltok også beboere fra Jakobsrød.

Det har vært en god stemning og samarbeidsånd i styret i hele perioden. Alle i styret bidrar positivt og aktivt på sine ulike delansvarsområder. De aller fleste beboere i Kikut virker fornøyd med styrets innsats i denne perioden og gir både forståelse og daglig støtte for innsatsen som styret gjør på alle beboernes vegne, i denne krevende fasen av sameiet, med mange tunge reklamasjonssaker. Slik positiv ladet støtte i hverdagen bidrar til helt nødvendig positiv motivasjon for styrearbeidet. Det bidrar også til gode naboskap.



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.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 846 986.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 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 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 2024.

Budsjettet er basert på 4,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Dette ble imidlertid ikke iverksatt før fra 01.03.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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. Betyggende 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: 75FGP-BU7Y7-OVIEB-6EXMB-EDOPV-Q2CE6



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 501 116	1 304 664	1 501 000	1 576 166
Ladeinntekter EL-bil		15 165	20 934	15 000	10 000
Andre inntekter	3	1 236	51 600	25 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 517 517	1 377 198	1 541 000	1 586 166
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 851	-12 380	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-140 595	-135 190	-140 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-27 163	-10 708	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-313 311	-280 448	-380 000	-326 000
Forsikringer		-77 411	-68 307	-75 000	-85 000
Kostnader sameie	14	-129 791	-105 393	-140 000	-140 000
Energi/fyring	9	-362 875	-348 953	-355 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 400	-14 400	-16 000	-14 400
Andre driftskostnader	10	-276 225	-214 547	-209 100	-244 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 467 721	-1 258 785	-1 447 200	-1 459 900
DRIFTSRESULTAT		49 796	118 413	93 800	126 266
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 183	1 902	0	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 183	1 902	0	15 000
ÅRSRESULTAT		60 979	120 315	93 800	141 266
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		60 979	120 315		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	24 149	11 825
SUM ANLEGGSMIDLER		24 149	11 825
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 666	6 038
Kundefordringer		0	6 963
Forskuddsbetalte kostnader		4 442	4 170
Andre kortsiktige fordringer	12	26 101	19 882
Energiavregning		0	273 055
Driftskonto OBOS-banken		764 743	456 624
Sparekonto OBOS-banken		309 106	300 969
SUM OMLØPSMIDLER		1 106 058	1 067 700
SUM EIENDELER		1 130 207	1 079 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		871 135	810 157
SUM EGENKAPITAL		871 135	810 157
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 484	40 868
Leverandørgjeld		211 486	228 501
Energiavregning	13	102	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 072	269 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 130 207	1 079 525
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	20 862	13 430



Tønsberg, 29.02.2024
Styret i Kikut Teieparken Sameie

Erik Eliassen/s/

Aud Bjugstad Reppen/s/

Anne K. 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	1 253 820
Felleskostnader likt	247 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 501 116

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Montering av flagg	1 200
Regnskapskorrigeringer	36
SUM ANDRE INNETEKTER	1 236

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 129, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 851.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
SUM KONSULENTHONORAR	-27 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 830
Drift/vedlikehold VVS	-9 425
Drift/vedlikehold elektro	-14 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 078
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 136
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 677
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 142
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 311

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-182 731
Fjernvarme	-180 144
SUM ENERGI / FYRING	-362 875

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 620
Driftsmateriell	-4 140
Vaktmestertjenester	-131 637
Renhold ved firmaer	-94 466
Andre fremmede tjenester	-24 948
Kontor- og datarekvisita	-2 203
Trykksaker	-2 292
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 129
Andre kontorkostnader	-3 730
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 225

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 137
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINTEKTER	11 183

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm viderefakturert garasjesameie, utomhussameie og el-bil lading	26 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 101

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-757 644
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-757 644
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	50 828
--------	--------

Fjernvarme	706 714
------------	---------

SUM KOSTNADER	757 542
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-102
----------------------------	-------------

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

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 20 862.

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.



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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 3325 Selskapsnavn: Kikut Teieparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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