



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVANG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 101 773	4 064 281
Sum inntekter		4 101 773	4 064 281
Kostnader			
Lønnskostnad		115 266	115 632
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 624	171 624
Annen driftskostnad		3 665 580	2 945 159
Sum kostnader		3 952 470	3 232 416
Driftsresultat		149 303	831 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 958	3 753
Sum finansinntekter		2 958	3 753
Annen finanskostnad		199 312	229 433
Sum finanskostnader		199 312	229 433
Netto finans		-196 354	-225 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 051	606 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 051	606 186
Årsresultat		-47 051	606 186
Totalresultat		-47 051	606 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 051	606 186
Sum overføringer og disponeringer		-47 051	606 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 153 072	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 419 262	1 590 886
Sum varige driftsmidler		10 572 334	10 743 958
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 572 334	10 743 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 379
Andre fordringer		91 624	86 827
Sum fordringer		91 624	88 206
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 888 168	1 847 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 888 168	1 847 897
Sum omløpsmidler		1 979 792	1 936 102
SUM EIENDELER		12 552 126	12 680 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		550 000	550 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 242 408	2 289 458
Sum opptjent egenkapital		2 242 408	2 289 458
Sum egenkapital		2 792 408	2 839 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 362 808	9 614 746
Sum annen langsiktig gjeld		9 362 808	9 614 746
Sum langsiktig gjeld		9 362 808	9 614 746
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 180	1 077
Leverandørgjeld		13 915	78 269
Skyldige offentlige avgifter		1 974	1 974
Annen kortsiktig gjeld		379 841	144 536
Sum kortsiktig gjeld		396 910	225 856
Sum gjeld		9 759 718	9 840 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 552 126	12 680 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 785322

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVANG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 101 773	4 064 281
Sum inntekter		4 101 773	4 064 281
Kostnader			
Lønnskostnad		115 266	115 632
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 624	171 624
Annen driftskostnad		3 665 580	2 945 159
Sum kostnader		3 952 470	3 232 416
Driftsresultat		149 303	831 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 958	3 753
Sum finansinntekter		2 958	3 753
Annen finanskostnad		199 312	229 433
Sum finanskostnader		199 312	229 433
Netto finans		-196 354	-225 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 051	606 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 051	606 186
Årsresultat		-47 051	606 186
Totalresultat		-47 051	606 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 051	606 186
Sum overføringer og disponeringer		-47 051	606 186



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 153 072	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 419 262	1 590 886
Sum varige driftsmidler		10 572 334	10 743 958
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 572 334	10 743 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 379
Andre fordringer		91 624	86 827
Sum fordringer		91 624	88 206
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 888 168	1 847 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 888 168	1 847 897
Sum omløpsmidler		1 979 792	1 936 102
SUM EIENDELER		12 552 126	12 680 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		550 000	550 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 242 408	2 289 458
Sum opptjent egenkapital	2 242 408	2 289 458
Sum egenkapital	2 792 408	2 839 458
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 362 808	9 614 746
Sum annen langsiktig gjeld	9 362 808	9 614 746
Sum langsiktig gjeld	9 362 808	9 614 746
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 180	1 077
Leverandørgjeld	13 915	78 269
Skyldige offentlige avgifter	1 974	1 974
Annen kortsiktig gjeld	379 841	144 536
Sum kortsiktig gjeld	396 910	225 856
Sum gjeld	9 759 718	9 840 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 552 126	12 680 060



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

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 2022

7225 AS Kirkevang





Til aksjonærene i AS Kirkevang

Velkommen til generalforsamling tirsdag 26 april 2022 kl. 18.00 i Majorstuen Kirke.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Kirkevang det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Kirkevang
Avholdes tirsdag 26 mars 2022 kl. 18.00 i Majorstuen Kirke.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Naturlig Ventilasjon
 - B) Gårdens uteområder
 - C) Oppdatering av felleskostbrøk
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 20/03-2022
Styret i AS Kirkevang

Kjell-Andre Steffensen Mads Pedersen Hjortdal Bård Kjos

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell-André Steffensen (på valg)	Kirkeveien 82
Styremedlem	Mads Pedersen Hjortdal (på valg)	Schønings Gate 42
Styremedlem	Bård Kjos	Harald Hårfagres Gate 11
Varamedlem	Paul-Henri Henn (på valg)	Harald Hårfagres Gate 9
Varamedlem	Rolf Vassdokken (på valg)	Schønings Gate 40

Valgkomiteen

Finn Arne Skogum	Kirkeveien 80
Henrik Mårten Tegling	Kirkeveien 80
Tove Teilman	Kirkeveien 82

Disse ble valgt i 2021.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om AS Kirkevang

Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kirkevang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921108028, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Schøningsgate 40
Schøningsgate 42
Schøningsgate 44
Harald Hårfagresgate 9
Harald Hårfagresgate 11
Kirkeveien 80
Kirkeveien 82
Hammerstadsgate 17
Hammerstadsgate 19

Gårds- og bruksnummer:
46 20 21

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Kirkevang har en ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt ti styremøter. Noen av disse har blitt avholdt digitalt pga. situasjonen med coronaviruset. I tillegg har styret hatt løpende kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker. Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no. Årsmøtet i fjor ble pga. coronaviruset avholdt digitalt via Vibbo.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver

Det har vært noen planlagte utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver i perioden. Disse er beskrevet under.

Brannsikkerhet

Styret har i perioden jobbet med å følge opp avvikene som ble avdekket i 2019, og som Kirkevang har fått pålegg av Brann- og redningsetaten om å utbedre innen november 2023. Disse er:

- Brannsikring av fellesområdene:
 - Etasjeskiller utbedres
 - Tilslutninger og gjennomføringer tettes
 - Vegger/brannceller oppgraderes
 - Dører til brannceller oppgraderes
 - Dør til kjeller skal ha brannmotstand EI2 60-C (B 60 S), det vil si at de eksisterende dørene ikke har nødvendig brannmotstand
- Sette pipeløp i forskriftsmessig stand

Styret har vært i kontakt med flere entreprenørfirma som har vært på befaring, og har mottatt tilbud fra flere, og etter en meget grundig vurdering landet på leverandører for to prosjekter, beskrevet under egne avsnitt.

AS Kirkevang har inngått årlige serviceavtale av røykelukene i Schønings gate med Firesafe AS. Årlig service av røykeluker er påkrevd.

Brannsikkerhet – fellesarealer

Styret har jobbet med å finne entreprenør til å utføre nødvendig sikring av fellesarealer i AS Kirkevang. Dette er utbedringer som vi har blitt pålagt å utføre av Brann og Redningsetaten, og går bl.a. ut på å montere gipsplater i kjellertaket under hele bygget, også i bodene. I tillegg skal felleddørene fra baktrappene og inn til kjellerbodområdene oppgraderes til en bedre brannstandard. Dette fordi kjeller er noe av det viktigste å brannsikre og for å forsinke spredning av ild

Oppdraget er tildelt Nordisk Brannsikring AS etter en grundig anbudsprosess som ble startet høsten 2020.

AS Kirkevang har inngått en serviceavtale med Firesafe AS om årlig service (påkrevd) av røykelukene i oppgangene i Schönings gate.

Brannsikkerhet – lagring i rømningsvei

Begge trappeløp er å regne som en rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare noe i trappeoppgangene. Det viser seg at dette ikke har blitt tatt til følge, og er noe styret og HMS-ansvarlig vil følge tett opp.

Brannsikkerhet – brannsikker oppgang

Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30. For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstillende kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne. Styret jobber med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris. Frist for å skifte ut bakdøren er høsten 2023.

Brannsikkerhet – oppgradering pipeløp og fortsatt fyringsforbud

Dette prosjekt har dessverre blitt forsinket som følge av Corona-pandemien. Den medførte at arbeidet med kartlegging av antall «aktive» pipeløp ble forsinket til en periode hvor det ble vurdert som sikkert og hensiktsmessig å få en brannkonsulent inn i samtlige leiligheter (ble utført sommer 2021 hvor det var lavt smittetrykk og færre smittevernregler). Senere ble styret presentert for urimelige prisstigninger fra en av de forespurte entreprenører innenfor pipe rehabilitering (etter sigende som følge av høye stålpriser og stor etterspørsel på håndverkere i Oslo), og måtte derfor gå en ny runde med forespørsler.

Oppdraget er tildelt Oslo Murmesterbedrift AS etter en grundig anbudsprosess som ble startet vinter 2021.

Totalt fyringsforbud i ildsteder inntil pipeløpene er utbedret, forventningen er at pipene er ferdige oppgradert til neste fyringssesong.

Balkongreovering

Det har vært foretatt «vintersikring» av balkongene. Dette ble utført i slutten av november 2021, og handlet om å fjerne «løse» deler som kunne risikere å falle ned ila vinteren når frosten satte inn. Arbeidene ble utført av Oslo Murmesterbedrift. Det foregår samtidig et arbeid med å få foretatt en tilstandsvurdering av balkongene av en rådgivende ingeniør. Dette for å kunne gjøre en bedre vurdering av om det vil være hensiktsmessig å utføre reparasjonsarbeid på de nåværende gamle balkonger, eller om evt. nye må settes opp.

Varmtvannsanlegg

Varmtvannet har over lengre tid vært ustabil og til tider lunkent/kaldt i perioder. Styret har vært i kontakt med Fortum Fjernvarme og hatt en rørløper til å se på varmtvannsanlegget for å finne årsak til problemet. Etter å ha fått skiftet ut en defekt temperaturføler har varmtvannet vært stabilt. I tillegg har termostatventilen blitt skiftet ut, og hvor temperaturen er justert opp fra 50 til 65 grader, som er anbefalt for å unngå legionella bakterier. Det er også skiftet ut rustne rør.



Leilighetsdører

Flere beboere fikk i fjor skiftet ut døren til leiligheten fra hovedtrapp med ny brannsikker og lydtett dør. Styret oppfordrer alle beboerne til å bytte til denne døren som produseres av Skaara Spesialvinduer AS.

Bakgården og beplantning

Det har vært en veldig god utvikling med tanke på bruk og utseende av bakgården de siste årene med nytt sykkelkur, ny ballbinge og beplantning m.m.. For å holde fokus på bakgården, er det opprettet en bakgårdsgruppe som holder i planlegging av bruk av bakgården i et lenger perspektiv. Siri Hopperstad, Siri Moseng, Elisa Grindland, Mårten Tegling og Emilie Hjortdal er medlemmer av denne gruppen.

Forsikring

AS Kirkevang har følgende forsikringer som ble reforhandlet i 2018.

- Eiendomsforsikring og ansvarsforsikring hos If Skadeforsikring.
- Yrkesskadeforsikring hos Eika Forsikring.

Det har i 2021 vært 3 saker.

TV og bredbånd

AS Kirkevang inngikk i januar 2019 en 3-årsavtale med GET om leveranse av TV og bredbånd.

Trappevask

AS Kirkevang sa i 2021 opp avtalen med Centrum vindusvask om trappevask. Ny leverandør er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere

AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av søppelbeholderne.

Dugnad

Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvern hensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Ny hjemmeside – vibbo.no

Vår gamle hjemmeside ble avviklet ved nyttår da Vibbo.no er OBOS sin nye hjemmesideløsning som har tatt over for HerBorVi. Domenet vårt **kirkevang.no** er linket videre til Vibbo, så du kan fortsatt bruke kirkevang.no for å komme til vår side på Vibbo. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.

Vibbo vil nå være vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc.



Eiere som ikke har gitt samtykke til digital kommunikasjon tidligere, vil bli spurt om dette når de logger inn på Vibbo for første gang. Styret sender derfor ikke ut noen detaljerte instruksjoner for hvordan dette skal gjøres, men oppfordre alle eiere til å logge inn på Vibbo.no med telefonnummeret sitt. Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS. Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.

Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR

Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS

Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no.

Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste

Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 4 101 773**.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i andre inntekter.

Andre inntekter er **kr 18 945**, og kommer fra flyttegebyr og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 3 952 470**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av kostnadene til drift og fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr – 47 051** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 582 882**.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 5 573 000** til større vedlikehold som omfatter:

1. Renovering av pipeløp

AS Kirkevang er pålagt fra BRE å utbedre pipeløpene for at de skal kunne tas i bruk, og styret har dermed mandat til å både bestemme renoveringsmetode, firma og ta opp nødvendig lån for å finansiere jobben. Oppdraget er tildelt Oslo Murmesterbedrift AS etter en grundig anbudsprosess som ble startet vinteren 2021. Prosjektet har oppstart 08/08-2022 og kostnadsrammene forventes å være på 3 1/2 MNOK.

2. Brannsikring kjeller og loft

AS Kirkevang er pålagt fra BRE å utbedre brannsikring i bygården, og styret har dermed mandat til å både bestemme renoveringsmetode, firma og ta opp nødvendig lån for å finansiere jobben. Oppdraget er tildelt Nordisk Brannsikring AS etter en grundig anbudsprosess som ble startet høsten 2020. Prosjektet har oppstart 03/10-2022 og kostnadsrammene forventes å være på 2 1/2 MNOK.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte energikostnader fra det som er beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å økes. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkevang.

Lån

AS Kirkevang har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Kirkevang

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kirkevang.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4XCPE-UVGG06-K00UO-18EOP-UCYKE-WXBLO



AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 082 798	4 049 536	4 050 000	4 267 000
Andre inntekter	3	18 975	14 745	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 101 773	4 064 281	4 062 000	4 279 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 266	-25 632	-33 000	-29 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	16	-171 624	-171 624	0	-171 624
Revisjonshonorar	6	-9 950	-10 491	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-111 900	-108 800	-110 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-5 654	-32	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-271 360	-468 664	-739 000	-5 573 000
Forsikringer		-234 356	-218 350	-225 000	-244 000
Kommunale avgifter	9	-1 044 758	-996 271	-1 010 000	-1 063 000
Kostnader sameie		-43 614	-42 942	-43 000	-44 000
Energi/fyring	10	-1 443 056	-641 223	-875 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 527	-280 758	-285 000	-291 000
Andre driftskostnader	11	-215 405	-177 628	-188 500	-181 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 952 470	-3 232 416	-3 615 500	-9 078 124
DRIFTSRESULTAT		149 303	831 865	446 500	-4 799 124
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 958	3 753	0	0
Finanskostnader	13	-199 312	-229 433	-196 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 354	-225 680	-196 000	-328 000
ÅRSRESULTAT		-47 051	606 186	250 500	-5 127 124
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	606 186		
Fra opptjent egenkapital		-47 051	0		



AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 953 709	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 419 262	1 590 886
SUM ANLEGGSMIDLER		10 572 334	10 743 958
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 721	15 445
Kundefordringer		0	1 379
Forskuddsbetalte kostnader		73 903	71 382
Driftskonto OBOS-banken		813 190	775 243
Sparekonto OBOS-banken		1 007 542	1 005 363
Sparekonto OBOS-banken II		67 436	67 290
SUM OMLØPSMIDLER		1 979 792	1 936 102
SUM EIENDELER		12 552 126	12 680 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		2 242 408	2 289 458
SUM EGENKAPITAL		2 792 408	2 839 458
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 362 808	9 614 746
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 362 808	9 614 746
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 448	43 237
Leverandørgjeld		13 915	78 269
Skyldige offentlige avgifter	19	1 974	1 974
Påløpte renter		1 180	1 077
Annen kortsiktig gjeld	20	326 393	101 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 910	225 856



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 552 126	12 680 060
Pantstillelse	21	10 000 000	10 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022
Styret i AS Kirkevang

Kjell-andre Steffensen /s/ Mads Pedersen Hjortdal /s/ Bård Kjos /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 673 848
Eiendomsskatt	394 000
Bod	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 082 848

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Bod	-50
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 082 798

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel	9 000
Flyttegebyr	3 750
Salg av nøkler	6 225
SUM ANDRE INNTEKTER	18 975

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-24 534
Yrkesskadeforsikring	-732
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 266

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 071
Eneas Services AS	-1 286
Moseng Poulsen Arkitektur AS	-2 297
SUM KONSULENTHONORAR	-5 654

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 215
Drift/vedlikehold VVS	-59 538
Drift/vedlikehold elektro	-8 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 724
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 092
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 360



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-395 030
Vann- og avløpsavgift	-439 378
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-197 311
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 044 758

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 082
Fjernvarme	-1 384 973
SUM ENERGI / FYRING	-1 443 056

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 427
Verktøy og redskaper	-289
Driftsmateriell	-4 761
Lyspærer og sikringer	-4 781
Vaktmestertjenester	-69 866
Renhold ved firmaer	-100 707
Andre fremmede tjenester	-1 497
Trykksaker	-2 547
Andre kontorkostnader	-879
Porto	-1 082
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 405

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	633
SUM FINANSINNTEKTER	2 958

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-199 251
Renter på leverandørgjeld	-61



SUM FINANSKOSTNADER **-199 312**

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 740 271
Rehabilitering av tak	7 213 438

SUM BYGNINGER **8 953 709**

Tomten ble kjøpt.

Gnr.46/bnr.20 og 21

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	6 000
-------------	-------

SUM LEILIGHETER **6 000**

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ballbinge

Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-25 173	
Avskrevet i år	-25 173	
		75 520

Sykelstativ

Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-149 662	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 272 123

Avfallsanlegg

Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-358 100	
Avskrevet i år	-71 620	
		71 619

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 419 262**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-171 624**

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-9 996 052
Nedbetalt tidligere	381 306
Nedbetalt i år	251 938
	<u>-9 362 808</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-9 362 808</u>

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 974

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 974

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr -441

Gebyrer -140

Påløpte kostnader -325 812

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -326 393

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 362 808
TOTALT	<u>9 362 808</u>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 953 709
Tomt	193 363
TOTALT	<u>9 147 072</u>



INNKOMMNE FORSLAG

Sak A:

Gården har naturlig ventilasjon. Dette innebærer behov for tilluft og avtrekk for å kunne fungere. Det er avtrekkskanaler i leilighetene som går over tak. Tilluftkanaler er det svært få av. Vinduer har mest sannsynlig hatt dette integrert ved bygging, men da vinduer ble skiftet ut har tilluftsventiler blitt utelatt. Uten tilluft vil ikke den naturlige ventilasjonen fungere. Dette har fungert før og bør være mulig å tilbakeføre.

Forslag til vedtak: Det utredes hvordan man kan utbedre/tilbakeføre den naturlige ventilasjonen slik at den fungerer. Det må brukes firma som har ekspertise på naturlig ventilasjon.

Forslagsstiller er Elisa Grindland.

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket.

Sak B:

Bakgårdsgruppa jobber med en helhetsløsning for gårdens uteområder. Det vil være en trinnvis skjøtsel/oppgradering.

I 2022 vil det være fokus på følgende:

2. Murvegg på sykkelskur.

Denne vegg trenger reparasjon av puss, fjerning av maling og maling med diffusjonsåpen maling slik at mur får puste. Det må innhentes tilbud på dette.

3. Møbler

Møbler i bakgård er modne for utskifting. Det er planlagt innkjøp av 10 nye sittegrupper. Det vektlegges solide møbler som krever minimalt vedlikehold. Gruppa har estimert kostnad for møbler til kr.300.000,-

Forslag til vedtak:

Gruppa ønsker at det bevilges penger til ovennevnte tiltak.

Forslagsstiller er Elisa Grindland.

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket.

Sak C:

Oppdatering av felleskostbrøk

Forslag til vedtak:

Husleien må korrigeres i samsvar med aksjebrøken.

Forslagsstiller er Trond Frostad.

Styrets innstilling: Styret avventer vurdering fra forretningsfører i OBOS.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder	Kjell-André Steffensen (på valg)	Kirkeveien 82
Styremedlem	Mads Pedersen Hjortdal (på valg)	Kirkeveien 80
Styremedlem	Bård Kjos	Harald Hårfagres Gate 11
Varamedlem	Paul-Henri Henn (på valg)	Harald Hårfagres Gate 9
Varamedlem	Rolf Vassdokken (på valg)	Schønings Gate 40

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Mads Pedersen Hjortdal Kirkeveien 80

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Paul-Henri Henn Harald Hårfagres gate 9

Trine Johansen Hammerstadsgate 19

Styremedlemmer som trekker seg:

Bård Kjos Harald Hårfagres gate 11

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rolf Vassdokken Schønings gate 40

2. Fredrik Breiby Schønings gate 42

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Finn Skogum Kirkeveien 80

Kjell-André Steffensen Kirkeveien 82

I valgkomiteen for AS Kirkevang

Finn Arne Skogum
Henrik Mårten Tegling
Tove Teilman



Annens informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan kontaktes via epost på kirkevang@styrerommet.no, eller via vår lukkede gruppe «AS Kirkevang» på Facebook, som er en supplerende informasjonskanal til epost, hjemmeside og papir i postkasse. Informasjon som vi må være sikre på at alle får uansett komme i papirversjon i postkassene. Styrets medlemmer kan kontaktes ved direkte kontakt via telefon eller e-post.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Thomas Kraft ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse (ti timer per uke). Han har fri bolig i den leiligheten selskapet eier i AS Solvang Park. Vaktmester kan kontaktes på telefon 93802506 eller via epost: vaktmester@kirkevang.no.

Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddørene kan kjøpes hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av styret ved innflytting og kan senere endres ved henvendelse hit.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Kirkeveien 80/82 og Harald Hårfagres gate 9/11 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Informasjon er oppslått ved tavlen utenfor vaskeriet.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 397774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr



Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia's (Get's) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Energimerking

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

LEILIGHETSOVERDRAGELSER I 2021

LEILIGHETSOVERDRAGELSER I 2021 Kirkevang AS 7225			
Objektnummer	Fornavn	Etternavn	Overtakelsesdato
63	Eivind Solheim	Garvik	15.11.2021
63	Ingrid	Aksnes	15.11.2021
58	Trine	Johansen	01.08.2021
58	Bjørn	Myrland	01.08.2021
25	Anders Emil	Edwinson	18.06.2021
25	Antoinette	Bakke	18.06.2021
6	Emilie	Hjorddal	19.05.2021
6	Mads Pedersen	Hjorddal	19.05.2021
60007	Jan Olav	Jensen	01.02.2021
60007	Siri	Moseng	01.02.2021
60008		AS Kirkevang	01.02.2021



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Varmtvannsanlegg	Utskifting av termostatventil, temperaturføler og rustne rør på varmtvannsanlegget i fyrrommet.
2021	Vintersikring av balkonger	Fjerning av løse deler
2020	Utbedring av bakhage med ny ballbinge og betongbenk	
2020	Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leilighet i Solvang Park	Elvia har utført kontroll av det elektriske anlegget i alle leiligheter i Solvang Park. I vår leilighet ble avvik utbedret av BB Elektro.
2016 - 2016	Rehabilitering av avløpsledning	
2015 - 2016	Bytting av dører	På generalforsamling 2015 ble det enstemmig vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene (hovedinngang og kjøkkeninngang,) samt utbedring/nye utgangsdører til hoved trapp. Beboerne må selv bekoste nye inngangsdører til leilighetene.
2015 - 2019	Utbedring av bakhage med ny sykkelbod	På generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt å sette opp nytt sykkelkur. Dette ble ferdigstilt høsten 2019.
2015 - 2015	Etablering av nye avfallscontainere	I forbindelse med utbedring av bakgården vil det vurderes etablering av nye avfallscontainere. Det er noen praktiske utfordringer i forhold til leverandør, men det er et ønske fra generalforsamlingen at avfallscontainere plasseres utenfor porten.
2012 - 2013	Rehab. av fyringsanlegg/rørsystem	Full rehabilitering knyttet til fjernvarmeanlegg
2012 - 2012	Nytt dørklokkesystem	
2010 - 2010	Nytt tak, og malt vinduer.	
2004 - 2004	EI-kontroll av alle leiligheter.	Utført av Hafslund, påpekte mangler er utbedret av eierne. Det kan muligens fremdeles være noen rettelser som fremdeles ikke er utført.



7225 AS Kirkevang

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.

