



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 302 549  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS  
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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### 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, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 418 370	7 938 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 418 370</b>	<b>7 938 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	385 350
Annen driftskostnad		9 415 577	5 887 358
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 814 927</b>	<b>6 272 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-396 557</b>	<b>1 665 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 841	67 401
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-334 716	1 733 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		97 184	77 056
Andre fordringer		562 963	266 896
Sum fordringer		660 147	343 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 132 825	4 431 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 132 825	4 431 750
Sum omløpsmidler		4 792 972	4 775 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 768 219	4 102 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 768 219</b>	<b>4 102 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 768 219</b>	<b>4 102 935</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		175 605	389 274
Annen kortsiktig gjeld		849 148	283 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 024 753</b>	<b>672 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 024 753</b>	<b>672 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225486

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 302 549  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS  
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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 302 549  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 418 370	7 938 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 418 370</b>	<b>7 938 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	385 350
Annen driftskostnad		9 415 577	5 887 358
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 814 927</b>	<b>6 272 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-396 557</b>	<b>1 665 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 841	67 401
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-334 716	1 733 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>



Organisasjonsnr: 991 302 549  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		97 184	77 056
Andre fordringer		562 963	266 896
Sum fordringer		660 147	343 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 132 825	4 431 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 132 825	4 431 750
Sum omløpsmidler		4 792 972	4 775 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 768 219	4 102 935
Sum opptjent egenkapital		3 768 219	4 102 935



Sum egenkapital	3 768 219	4 102 935
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	175 605	389 274
Annen kortsiktig gjeld	849 148	283 492
Sum kortsiktig gjeld	1 024 753	672 767
Sum gjeld	1 024 753	672 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 792 972	4 775 702



Organisasjonsnr: 991 302 549  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5622 Kiellands Hus Sameie





## Til seksjonseierne i Kiellands Hus Sameie

**Velkommen til årsmøte, 7. april 2022 kl. 19:00 i Sagene Samfunnshus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Kiellands Hus 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 Kiellands Hus Sameie  
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 19:00 i Sagene Samfunshus.

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Styrets forslag til endring av vedtekter
  - B) Styrets forslag til endring av husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.02.2022  
Styret i Kiellands Hus Sameie

Helene Spigseth   Marianne Hagen   Simonette Basthus   Ane Kjosås   Harald Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside: [kiellandshus.net](http://kiellandshus.net) og [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Nestleder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Simonette Basthus	Landstads Gate 2
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Styremedlem	Harald Thoresen	Heggelikroken 20
Varamedlem	Torkild A Åkerset	Landstads Gate 2
Varamedlem	Frida Arnkvist	Kingos Gate 8
Varamedlem	Martine Berg	Harbitzalléen 21
Varamedlem	Marte B. Engebretsen	Kingos Gate 8
Varamedlem	Fredrik Stenbro	Kingos Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kiellands Hus Sameie

Sameiet består av 228 seksjoner.

Kiellands Hus Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991302549, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes gate 72  
Uelands gate 51 (FNC Kiellands Hus)  
Uelands gate 53  
Uelands gate 55 (Circle K)  
Landstads gate 2  
Kingos gate 8  
Kingos gate 6 (FNC Kiellands Hus)

Gårds- og bruksnummer:

219      259

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

Kiellands Hus Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets beretning for styreperioden 2021-2022

### Generelt

Som for det meste annet i samfunnet har også styrearbeidet i Kiellands Hus i 2021-22 vært annerledes også i denne perioden. Dette har først og fremst gitt seg utslag i at det ikke har vært avholdt noen fysiske styremøter. Styret har derimot i styreperioden fra mai 2021 til april 2022 avholdt fem digitale styremøter på Teams. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt tilnærmet daglig på telefon, e-post og WhatsApp.

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, hhv boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mer arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.

I og med at leilighetene nå er blitt 14-15 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene, noe som gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å kunne ta gode avgjørelser.

I året som har gått, har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

### Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 396 557. Dette skyldes i all hovedsak ekstremt høye strøm- og fjernvarmepriser i 2021. Til tross for at styret hadde budsjettert med en økning på 1,3 millioner kr i forhold til hva sameiets fjernvarmekostnader var for 2020, overskred vi energiposten med 400 000 kr. De høye fjernvarmeprisene er også hovedårsaken til at styret så seg nødt til å øke felleskostnadene med hele 30 % fra 1. januar 2022. Selv med den statlige kompensasjonsordningen på hhv 55 % for desember og 80 % for januar var fakturaene på hhv 750 000 kr og 502 000 kr. En kraftig økning i råvarepriser har også økt prisene på varer og tjenester sameiet kjøper til drift og vedlikehold av sameiets bygg og eiendom. Mer enn noen gang har styret hatt fokus på kostnader, og styreleder har fulgt sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 9 og 10 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Styreleder har ved flere anledninger oppdaget regnskapsfeil som har blitt korrigerert i tide, og med det spart sameiet for ca 300 000 kr bare i 2021. Videre har styret god kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til



enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2021 hadde en arbeidskapital på kr 3 768 219.

## **Forsikring**

Forsikringspremien ble for 2022 satt opp fra 596 711 kr til 713 083. Dette er en kraftig økning på hele 116 000 kr, som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader etter pandemien.

## **Heis**

Styret valgte i 2021 å si opp avtalen med Schindler da man i året som gikk ble stadig mer misfornøyd med dem som leverandør av heistjenester. Sameiet hadde en avtale med Schindler i 10 år mellom 2007 og 2017. Avtalen ble sagt opp i 2017 på grunn av stor misnøye, og man inngikk en avtale med Euroheis. Dessverre kjøpte Schindler opp Euroheis i 2019, og sameiets avtale med Euroheis ble overført til Schindler. I 2021 opplevde vi å bli nedprioritert da vi ringte og trengte heisservice. Til tross for purringer ble heisen i enkelte tilfeller stående i tre dager, noe som er uholdbart. Det som imidlertid har vært den viktigste årsaken til at avtalen ble sagt opp i høsten 2021, er at Schindler ikke har sendt styret tilbud på utbedringer for avvik rapportert av den uavhengige lovpålagte toårskontrollen når vår rådgiver i BMA Heisteknisk rådgivning har bedt om dette. I stedet har styret mottatt tilbud på avvik Schindler har funnet på egne kontroller (som ikke er en del av avtalen) uten å være villig til å dokumentere disse avvikene skriftlig. Dette førte til at styret sa opp avtalen med Schindler og tegnet en ny avtale med Lian Heis f.o.m. 01.01.2022. Lian Heis er en mindre leverandør, og prisene er litt høyere. Vi opplever imidlertid at servicen er veldig mye bedre, og vi får svært detaljerte tilbud med underlag, noe som gjør at både BMA og styret mener at dette over tid vil være kostnadsbesparende for sameiet.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning. De har hjulpet oss med å si opp avtalen med Schindler før avtalens utløpsdato og forhandlet frem en god avtale med Lian Heis.

Ellers har tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger fortsatt god effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er veldig positivt for alle. Deler av skrevet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

## **Kontakt med styret**

Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslagene blir videresendt med beskjed til beboer om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon



til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på sameiets Gmail-adresser: [uelandsgate@gmail.com](mailto:uelandsgate@gmail.com) for oppgang B og [kingosgate8@gmail.com](mailto:kingosgate8@gmail.com) for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

## Ny hjemmeside

I juli meldte OBOS at de i desember 2021 kom til å legge ned hjemmesideløsningen som sameiet har brukt. Dette gjorde at styret måtte finne en annen løsning, og vi valgte å bygge en ny side. Den nye løsningen er mye mer fleksibel enn OBOS-løsningen. Styret er også svært fornøyd med at vi sparer flere tusen kroner i året, samtidig som vi slipper alle reklamene for OBOS på forsiden. Hjemmesiden vil fortsatt benyttes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og den brukes nå også til å reservere takterrassen, noe som beboere har gitt oss tilbakemelding om at er en veldig god ordning, da det gir dem mulighet til å planlegge å ha med seg gjester opp dit både på dag- og kveldstid.

## Nytt nøkkelsystem

Svært mange nøkler hadde i løpet av årene siden bygget var nytt kommet på avveie. Dette hadde bl.a. ført til at uvedkommende hadde tilgang til områder de ikke skulle ha tilgang til. For styret er det viktig at Kiellands Hus er et trygt sted å bo, og derfor ble det vedtatt på et årsmøte høsten 2020 at man skulle installere det digitale låssystemet iLOQ. Dette er et system med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindren selv når nøkkelen settes inn. En digital nøkkel på avveie erstattes av en ny som tar med seg sperreoppgave til sylindren når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Styret brukte svært mye tid på våren til å lage en nøkkelplan for alle sameiets leiligheter og samarbeidspartnere. I begynnelsen av juni ble nøklene delt ut i bakgården og sylindrene ble installert siste uken i juni. Ca. ¼ av alle eierne ønsket også samme system på egen dør, og tilbakemeldingene er at folk er fornøyd med systemet. Det er over 800 nøkler som daglig brukes i bygget, og styret har ikke hatt behov for service på låsene. Flere beboere har nå ønsket å oppgradere låsen til sine egne leilighetsdører, og styret er i dialog med leverandøren om å forhandle en innstalleringspris for disse.

## Innbrudd i bodene

Etter juleferien 2021 fikk styret dessverre melding om at det hadde vært innbrudd i fem av bodene i det største bodrommet i Landstads gate. Styret fikk tips fra beboere om hvem som kunne ha lagt til rette for innbruddene, og styret fjernet derfor tilgangen til bodrommet for den mistenkte leiligheten. Innbruddene ble politianmeldt.

## Elektriske utbedringer

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt, og i februar stod oppgang C for tur. Det er nå installert LED-lamper i korridorer, trappeganger og bodrom. Avtalen vi har inngått med Alna Elektro med å ta en oppgang i året, gjør at vi får en god pris pr. lampe fordi svært mange lamper byttes på en gang, samtidig som vi får spredd

kostnadene over flere år. Det er allerede byttet lamper i oppgang D. Lampene fra oppgang C som fortsatt fungerer er tatt vare på og brukes av vaktmester til å bytte ut defekte lamper i de to oppgangene som ennå ikke har byttet lampene.

#### **Sak i Forliksrådet**

Styret har brukt en god del tid på en sak der Rørlegger sentralen AS uten godkjenning fra styret gjorde arbeider i en leilighet og sendte faktura på 45 000 kr. Dette var et brudd på avtalen sameiet hadde med firmaet, og styret bestred fakturaen. Rørlegger sentralen sendte saken til Forliksrådet, og styret forfattet et tilsvarende svar. Saken var oppe i Forliksrådet 1. mars der man inngikk et forlik på ca halve beløpet. Serviceavtalen med Rørlegger sentralen er sagt opp da styret ikke har tillit til firmaet lenger. Man jobber med å få på plass en ny serviceavtale. Styret vil i forbindelse med denne saken understreke at det kun er styret som har myndighet til å bestille arbeid hvis sameiet skal dekke kostnader relatert til utbedringer. Forliksrådet mente at beboere som hadde bestilt arbeidet burde ha vært mottaker av fakturaen, og således være part i saken, og dette er noe vi tar med oss videre.

#### **Ventilasjonsanlegget**

Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenhette eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor grunn er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket til nabo-leiligheter. Dette fører også til dårligere innneklima, og det er derfor nødvendig å gjøre noe med dette.

Etter mange utsettelse pga coronarestriksjonene fikk vi endelig gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS i oktober 2021. I løpet av inspeksjonen ble følgende kontrollert:

- Kontroll av kjøkkenhette, type/modell
- Mål av fritthengende og vegghengte typer
- Kontroll av styring f.eks. spjeld
- Kontroll av kanal, tilkoblet eller avvik
- Kontroll av ventiler i seksjon
- Luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette.
- Kontroll av fettfilter.
- Kontroll av kjøkkenhettens tilstand

I skrivende stund utarbeider leverandør en rapport på hver leilighet over avvik og måleresultater. Det utarbeides også et tilbud til hver seksjonseier på utbedring av avvik funnet i leiligheten. Seksjonseiere vil bli pålagt å utbedre avvik i nærmeste fremtid dersom kjøkkenhette ikke er av godkjent type eller det er påvist brannfarlige mengder av fett i hette og kanal. Når alle avvik er utbedret kan systemet stilles tilbake til slik det var da bygget var nytt, og ventilasjonen i alle leilighetene er ventet å bli bedre.

**Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon**

Alle borettslag og sameier er forpliktet til å ivareta Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. I tillegg til de generelle kravene er Kiellands Hus definert som et særskilt brannobjekt på grunn av at man har en bensinstasjon i bygget. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. I Kiellands Hus gjennomføres det flere tiltak for å sikre at sameiet tilfredsstillter kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

I oktober og november 2020 gjennomførte styret en omfattende HMS-inspeksjon med intensjon om å besøke alle boligseksjonene i sameiet. Formålet var å sikre at alle beboere er kjent med hvor de finner stengeventiler, sikringsskap, brannslukningsmidler (vannslange eller evt. brannslukningsapparater og -tepper) og å informere om ventilasjonsanlegget og hvordan man bytter filter til inntaksventilene. På grunn av Covid-19-situasjonen fikk ikke styret tilgang til alle leilighetene, men 212 av 226 leiligheter ble besøkt.

I oktober 2021 ble de 14 gjenstående leilighetene kontaktet og informert om alternative besøksdatoer. Til tross for flere forsøk på å gjennomføre besøket er det fortsatt tre leiligheter i sameiet som ikke har gitt adgang til gjennomføring av vernerunden; en leilighet i oppgang A, en leilighet i oppgang B og en leilighet i oppgang C.

I tillegg har den årlige HMS-kontrollen av eiendom, byggets fellesarealer, installasjoner og byggets generelle tilstand, blitt gjennomført i februar 2022. Det ble ikke avdekket nye avvik av alvorlige karakter, og vaktmester følger fortløpende opp på de mindre feil og mangler som ble funnet.

**Dugnad og opprydning**

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19 anses som hoveddugnaden hvor vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet.

Det har blitt stadig færre som møter opp på dugnadene, og i 2021 måtte styre purre flere ganger for å få folk til å stille. På hoveddugnaden ble det allikevel ikke stort nok oppmøte til at vi fikk gjennomført alle oppgavene vi forventer å kunne gjøre denne dagen, og blant annet oljing av takterrasse og utemøbler måtte prioriteres vekk, og det ble svært dårlig tid til å gjennomføre hagearbeidet i bakgården.

På bakgrunn av ovenstående har styret diskutert alternative løsninger for hvordan dugnaden/oppgavene kan gjennomføres/utføres.

**Renholdsfirma og vaktmesteravtale**

Sameiet har de siste årene samarbeidet med Fortuna Renhold og Oslo Bygårdsdrift AS i forhold til renhold og daglig drift av bygg og eiendom. Vi har fått på plass løsninger som vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt med begge aktørene.

**Skadedyr**

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i hovedsak dreid seg om maur som er kommet inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere år satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige opphold fra problemene.

For å sikre en bedre oppfølging av denne utfordringen har styret inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvendighet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 9 418 370.

Dette er ca. 1 million høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere innkreving for fjernvarme fra næringsseksjonene.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefakturering og er spesifisert i note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 814 927.

Dette er 918 727 høyere enn budsjettert og skyldes høyere energi/fyringskostnader enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 396 557 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 768 219.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet 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 1 854 000 til løpende vedlikehold, herunder større vedlikeholdsprosjekter som bl.a. reparasjon av heiser.

### 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med vesentlig høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 15%, basert på indeksjusteringen på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kiellands Hus Sameie.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kiellands Hus.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 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 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: PSMPLP-OTXJ5-C6YMP-DNLCE-UMWDDU-7H7A



## EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 201 644	6 939 768	6 994 000	9 240 000
Andre inntekter	3	2 216 726	998 575	1 450 000	1 800 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 418 370</b>	<b>7 938 343</b>	<b>8 444 000</b>	<b>11 040 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 350	-50 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 320	-18 986	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 143	-322 268	-332 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-67 711	-86 668	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 421 920	-486 826	-1 572 000	-1 854 000
Forsikringer		-596 711	-481 908	-552 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-1 791 156	-1 677 528	-1 823 000	-1 755 000
Energi/fyring	10	-3 795 299	-1 564 685	-2 820 000	-5 189 590
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-420 000	-406 800
Andre driftskostnader	11	-985 518	-841 689	-857 200	-875 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 814 927</b>	<b>-6 272 708</b>	<b>-8 896 200</b>	<b>-11 626 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-396 557</b>	<b>1 665 634</b>	<b>-452 200</b>	<b>-586 240</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	61 841	67 401	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>	<b>-452 200</b>	<b>-586 240</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 733 035		
Fra opptjent egenkapital		-334 716	0		



## EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 824	4 174
Kundefordringer		97 184	77 056
Forskuddsbetalte kostnader		2 715	2 595
Andre kortsiktige fordringer	13	555 424	260 127
Driftskonto OBOS-banken		3 428 987	3 729 434
Sparekonto OBOS-banken		703 837	702 315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 768 219	4 102 935
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 768 219</b>	<b>4 102 935</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 116	16 791
Leverandørgjeld		175 605	389 274
Annen kortsiktig gjeld	14	832 032	266 701
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 024 753</b>	<b>672 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/

Simonette Basthus /s/

Ane Kjosås /s/

Harald Thoresen /s/

Marianne Hagen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 359 540
Fjernvarme	1 295 184
Felleskostnader næring (2)	747 324
Bredbånd	406 800
Felleskostnader næring (3)	392 796
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 201 644</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	7 500
Postkasseskilt med mer	4 065
Filter	32 736
Nøkler inkl sylinder	221 741
Leie bod	4 500
Diverse utrykking/alarm	23 369
Fjernvarme næringsseksjoner	1 055 963
Vannavgift næringsseksjoner	646 500
Vann Coop	112 500
Utleie basestasjoner	141 655



Andel Strøm ICE Communication	-27 386
Vannlekkasje kreditert	-12 153
Viderefakturert administrasjonskostnader	1 200
Fjernvarme	4 536
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 216 726</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>
------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 350 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 320.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 849
Energibord Aasen	-25 712
Oslo kommune digitalt møte	-2 900

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 711</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-616 569
Drift/vedlikehold VVS	-19 109
Drift/vedlikehold elektro	-68 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-379 712
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-168 739
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 941

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 421 920</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 161 434
Renovasjonsavgift	-629 721



---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-1 791 156**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-392 322
Fjernvarme	-3 402 977

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-3 795 299**

---

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 446
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 231
Driftsmateriell	-1 997
Lyspærer og sikringer	-9 908
Vaktmestertjenester	-401 388
Vakthold	-111 000
Renhold ved firmaer	-386 557
Andre fremmede tjenester	-9 072
Kontor- og datarekvisita	-668
Trykksaker	-3 079
Andre kontorkostnader	-25 807
Telefon, annet	-623
Porto	-1 572
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-4 170

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-985 518**

---

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	725
Andre renteinntekter	59 594

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **61 841**

---

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Årsavregning næringsseksjoner	555 424
-------------------------------	---------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **555 424**

---

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-785 197
Inntekt 2022 fakturert i 2021	-46 835

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-832 032**

---

**4.****A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER**

Forslag til endringer er i rødt

**Nytt ledd og omformulering av vedtektenes § 3 RETTSLIG RÅDERETT**

Andelseiere plikter å lese gjennom informasjonen som sendes ut av styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

**Begrunnelse**

Dette har vært praktisert i 8 år og bør inn i vedtektene. Det er viktig at nye eiere setter seg inn i viktig informasjon om sameiet, bygget og eiendommen.

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler, og at leietaker signerer på beboerskrivet. I forbindelse med eierskifte eller utleie/bruksoverlating må seksjonseieren betale et gebyr på kr 500,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader, samt fakturaomkostninger til forretningsfører.

**Omformulering**

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre minst 14 dager før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere før innflytting. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet innen syv dager. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til § 12, niende ledd.

I forbindelse med eierskifte eller utleie må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. Fakturaomkostninger til forretningsfører påløper i tillegg.

**Begrunnelse**

Det har dessverre vist seg at det er en enorm forskjell på den informasjonen styret sender til eiere og den informasjonen enkelte eiere sender videre til leietakere. Dette fører til at leietakere i mange tilfeller ikke mottar viktig informasjon, noe som fører til mye ekstraarbeid for styret som må rydde opp.

Beløpet har ikke blitt øket på 9 år, og prisene på alt har selvfølgelig økt i den perioden. Derfor ønskes beløpet øket fra 500 kr til 600 kr.

**Nytt ledd**

Seksjonseier har anledning til å leie ut leiligheten i såkalt korttidsutleie inntil 60 dager pr. kalenderår. Styret skal informeres om all slik utleie. Seksjonseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges av leietakere, og er erstatningspliktig for leietakeres eventuelle skader på sameiets bygg og eiendom. Hvis korttidsutleien fører til ekstraarbeid for styret vil seksjonseier bli fakturert pr. time i henhold til § 12, niende ledd.

**Begrunnelse**

Styret har sett at det er et stort behov for å tallfeste antall dager seksjonseiere har lov til å leie ut leiligheten i korttidsutleie. Eiere må bevisstgjøres hvilke konsekvenser det kan få for

dem hvis de f.eks. leier ut leiligheten. Vi tenker da spesielt på informasjon til leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler, vektertjenesten og helt praktisk som hvor avfallsrommene i bygget ligger. Korttidsutleie har gitt styret og vaktmester mye helt unødvendig ekstraarbeid

### **Tillegg og nye setninger**

#### **§ 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

##### **(2) g)**

Rom med ventiler for inntaksluft:

- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres seksjonseier.

Rom med ventiler for inntaksluft:

- Luker foran friluftsentilene
- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres seksjonseier.

(5) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Disse må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte seksjonseier som har adgang til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(9) Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligsameiet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmelegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg, flytting/riving av vegg og pigging/legging av nye fliser. Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

Seksjonseier må før arbeidene igangsettes opplyse om bestemt tidspunkt for arbeidet, gi en skriftlig arbeidsbeskrivelse (herunder hvilke materialer som benyttes) og konkrete opplysninger om hvem som utfører arbeidet (person og firma). Straks etter arbeidet er ferdigstilt, må seksjonseier sende skriftlig dokumentasjon (sluttrapport) på gjennomføring til styret.

### **Begrunnelse**

- Vi har dessverre hatt tre tilfeller der balkonger/terrasser har blitt spylt og naboen under har fått vannskader i sin leilighet. Dette er skader som ikke dekkes av forsikringen, så utbedringen hos naboen må dekkes av beboeren som har utført spylingen. Vi ser det derfor nødvendig å bevisstgjøre eiere på konsekvensene av dette.

- Pigging/legging av nye fliser berører varmelegg, men vi ser at eiere ikke er klar over det. Vi ser det derfor som hensiktsmessig å få dette konkret inn i vedtektene.

- Sluttrapport skal mottas av styret slik at vi får bekreftet at arbeidene er utført på en faglig forsvarlig måte. Dokumentasjonen vil styret trenge ved eventuell senere fellesrehabilitering og/eller eventuell oppfølging.



## **B) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER**

### **§ 2 Hensynet til øvrige beboere**

#### **Endring 8 ledd. Endring i rødt**

På hverdager skal alt støyende arbeide i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00 - 18.00.

#### **Tillegg til tiende ledd, tillegg i rødt:**

Andelseier plikter å feie/vaske fellesarealer som korridor, heis, trapper, inngangsparti og uteareal hvis man i forbindelse med oppussing har møkket til disse arealene. Hvis dette ikke gjøres, og styret må bestille ekstra renhold vil juridisk eier bli fakturert for denne rengjøringen.

#### **Begrunnelse**

- Det blir stadig flere som pusser opp leilighetene. Nesten alle som flytter inn gjør en eller annen form for oppussing som innebærer støy. Flere beboere har meddelt til oss at de synes det er slitsomt og ikke minst veldig utrivelig at naboer borer eller hamrer på kvelden i helgene. Flere har ønsket at tidspunktene for når man kan utføre støyende arbeid kuttes ned. Vi ønsker derfor nå å se om det kan hjelpe med å sette grensen til 18.00 i stedet for 19.00. Det kan ikke være slik at beboere som pusser opp kan ødelegge lørdagskvelden for naboene.



## Annen informasjon om sameiet

### Hjemmeside

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside [www.kiellandshus.net](http://www.kiellandshus.net). Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

### 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.

### E-postadresse

Styrets e-postadresse er for beboere i oppgang B: [uelandsgate@gmail.com](mailto:uelandsgate@gmail.com) og for beboere i oppgang D: [kingosgate8@gmail.com](mailto:kingosgate8@gmail.com) Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

### Vaktmester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsdrift AS. Vaktmester har en fast sjekklister som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

### Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret. Nøkler til leilighetsdører kan bestilles via OBOS på e-post [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

### Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. 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. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at taksmann kontaktes og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Fjernvarme**

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS..

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. OBS! Det er kun OBOS som bruker Vibbo, ikke styret.



5622 Kiellands Hus 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](http://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.