



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 348 466	4 101 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 348 466</b>	<b>4 101 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 873	115 266
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 622	171 624
Annen driftskostnad		9 317 994	3 665 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 606 489</b>	<b>3 952 470</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 258 023</b>	<b>149 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 202	2 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 202</b>	<b>2 958</b>
Annen finanskostnad		352 351	199 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 351</b>	<b>199 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-333 149</b>	<b>-196 354</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 591 172	-47 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 153 072	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 247 640	1 419 262
Sum varige driftsmidler		10 400 712	10 572 334
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 400 712	10 572 334
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 441	91 624
Sum fordringer		97 441	91 624
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 447 422	1 888 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 447 422	1 888 168
Sum omløpsmidler		2 544 863	1 979 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		550 000	550 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 242 408
Udekket tap		3 348 764	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 348 764</b>	<b>2 242 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 798 764</b>	<b>2 792 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 109 494	9 362 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 109 494</b>	<b>9 362 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 109 494</b>	<b>9 362 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 602	1 180
Leverandørgjeld		594 067	13 915
Skyldige offentlige avgifter		1 974	1 974
Annen kortsiktig gjeld		35 202	379 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>634 845</b>	<b>396 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 744 339</b>	<b>9 759 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383045

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 921 108 028  
AS KIRKEVANG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 348 466	4 101 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 348 466</b>	<b>4 101 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 873	115 266
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 622	171 624
Annen driftskostnad		9 317 994	3 665 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 606 489</b>	<b>3 952 470</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 258 023</b>	<b>149 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 202	2 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 202</b>	<b>2 958</b>
Annen finanskostnad		352 351	199 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 351</b>	<b>199 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-333 149</b>	<b>-196 354</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 591 172	-47 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>



Organisasjonsnr: 921 108 028  
AS KIRKEVANG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 153 072	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 247 640	1 419 262
Sum varige driftsmidler		10 400 712	10 572 334
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 400 712	10 572 334
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 441	91 624
Sum fordringer		97 441	91 624
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 447 422	1 888 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 447 422	1 888 168
Sum omløpsmidler		2 544 863	1 979 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		550 000	550 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		2 242 408
Udekket tap	3 348 764	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 348 764</b>	<b>2 242 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 798 764</b>	<b>2 792 408</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 109 494	9 362 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 109 494</b>	<b>9 362 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 109 494</b>	<b>9 362 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 602	1 180
Leverandørgjeld	594 067	13 915
Skyldige offentlige avgifter	1 974	1 974
Annen kortsiktig gjeld	35 202	379 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>634 845</b>	<b>396 910</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 744 339</b>	<b>9 759 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>



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





# Årsmøte 2023

AS Kirkevang

27. april 2023

Selskapsnummer: 7225





## Velkommen til generalforsamling i AS Kirkevang

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for generalforsamlingen:

27. april 2023 kl. 18:00, Misjonskirken ved Majorstuen stasjon, Slemdalsveien 1 0369 Oslo.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppbygging av egenkapital i Kirkevang
8. Etablering av for innbetaling/del innbetaling av andel felles gjeld.
9. Valg av tillitsvalgte
10. TIL INFORMASJON: Fordeling av felleskostnader

Med vennlig hilsen,  
**Styret i AS Kirkevang**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Representant fra OBOS foreslått. Protokollvitner finner man på årsmøtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7225 AS Kirkevang ÅRSRAPPORT FOR 2022 fra styret med beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

### Styrets innstilling

Styret foreslår å øke honoraret til kr 100 000 for å følge med prisutviklingen i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Dette bør også sees i sammenheng med store prosjekter som må gjennomføres i den nære fremtid, samt at det bør være i Kirkevangs interesse at honoraret avspeiler den krevde innsats på en rettfærdig måte.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

## Oppbygging av egenkapital i Kirkevang

### Forslag fremmet av:

Arild Andersson

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A.S Kirkevang er nå i en situasjon der de fleste, om ikke alle, større prosjekter og investeringer må lånefinansieres, gjerne med en belåningsgrad på 100%. Dette er en situasjon som på kort sikt vil medføre at selskapets belåning stadig vil øke

Felleskostnadene for hver enkelt aksjonær vil da selvfølgelig også øke i takt med det.

Da vi også ser en klart oppadgående trend på rentesiden vil kostnadene av den grunn også akselerere. Det er ingen tegn i tiden som tilsier at rentenivået over tid vil dempes.

På bakgrunn av de ovennevnte momentene tror jeg A.S Kirkevang må etablere tiltak for å bedre selskapets likviditetssituasjon over tid. Det bør fastsettes en prosentsats av beregnede årlige felleskostnader der avkastningen tilføres en egen post i regnskapet. Kontoen bør bygges opp over tid og ikke benyttes annet enn i «nødsfall».

Som et minimum bør en avsetning ligge på 2,5 % av felleskostnadene. Dersom dette prinsippet var innført med virkning fra 2023 ville avsetningen lande på ca. kr. 110.000.-.

Dette igjen ville medført at fellesutgiftene pr. aksjonær pr. aksje pr. måned ha måttet øke med kr. 9.-

Jeg ber Generalforsamlingen støtte mitt forslag. Det bør være en prioritert oppgave for det pågående Styret å gjennomføre intensjonene i mitt forslag.

I eksempelet mitt bruker jeg en prosentsats på 2,5%. Denne satsen er på ingen måte tatt fra noen «lærebok». Satsen er satt av meg for å komme opp til et relevant beløp, altså ca. kr. 100.000.-. Jeg har basert meg på at forventet inngang av felleskostnader i 2023 er kr. 4.440.000.-.

Jeg kunne i forslaget mitt ha gitt en beskrivelse av faktorer som nok har påvirket hvorfor selskapet i fortid ikke har sørget for å sette av midler i stor nok grad. Det er jo påfallende at et selskap som har bestått i 100 år ikke har bedre likviditet. Årsakene er nok bl.a.:



Mange nødvendige utbedringer / vedlikeholdsoppgaver er nok over år blitt skjøvet forover i tid med henblikk på å holde felleskostnadene nede. Man har da heller ikke tatt inn over seg i tilstrekkelig grad at de opplagte kommende utgiftene ville ha sin pris.

Altså har vi ikke budsjettert godt nok over år for å kunne møte nevnte situasjon på en god måte. ( Eksempler: Tak, verandaer ).

I de siste 25 årene har det vært svært stor utskifting av aksjonærer i A.S Kirkevang. Mange har nok kjøpt leiligheter her med henblikk på å bruke dem som «sparebøsse». Man har da ikke vært spesielt opptatt av å bidra til å bygge opp en kapitalreserve, da det jo ville medføre en økning av felleskostnadene.

Jeg ser gjerne at mine kommentarer blir fremført av Styret på mine vegne dersom jeg selv ikke får anledning til å møte.

### **Styrets innstilling**

Styret kan gjerne implementere denne oppbygging av egenkapital, dersom det er ønskelig av generalforsamlingen. Neutral innstilling til forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å opprette vedlikeholdsfond, og tar til betraktning forslaget.

Sak 8

## **Etablering av for innbetaling/del innbetaling av andel felles gjeld.**

### **Forslag fremmet av:**

Arild Andersson

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker at AS Kirkevang etablerer ordning for innbetaling/del innbetaling av andel felles gjeld.

### **Styrets innstilling**

Styret fremlegger kostnadene, både for Kirkevang og den enkelte, forbundet med å etablere ordningen, og vil la det være opp til generalforsamlingen bestemme. Neutral innstilling.



**Forslag til vedtak**

AS Kirkevang etablerer ordning for innbetaling/del innbetaling av andel fellesgjeld.

**Vedlegg**

2. 7225 Saksfremlegg -  
generalforsamling-fc4ace1c-a3f7-4c6c-9459-04b14350bbfb.pdf

Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet Velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i møte Velges i møtet
- Velges i møtet Velges i møtet

Sak 10

**TIL INFORMASJON: Fordeling av felleskostnader**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlagt finner dere informasjon og uttalelse av OBOS Advokatene vedrørende fordelingen av felleskostnadene.

**Forslag til vedtak**

Det er ikke noe som skal stemmes om, men er kun til informasjon

**Vedlegg**

3. Advokatene i OBOS - vurdering felleskostnader.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Pedersen Hjortdal	Kirkeveien 80
Styremedlem	Paul-Henri Henn	Harald Hårfagres Gate 9
Styremedlem	Trine Johansen	Hammerstads Gate 19
Varamedlem	Fredrik Holen Breiby	Schønings Gate 42
Varamedlem	Rolf Vassdokken	Schønings Gate 40

### Valgkomiteen

Finn Arne Skogum	Kirkeveien 80
Kjell-Andre Steffensen	Kirkeveien 82

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt ti styremøter. 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.

### Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver

Det har vært noen større planlagte utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver i perioden, og alle beboere husker sikkert høstens to store prosjekter: Rehabilitering av pipeløp og Brannsikring av fellesarealer i kjeller. Beskrivelse følger nedenfor.

### Brannsikkerhet

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

Disse er:

- Brannsikring av fellesområdene:
  - o Etasjeskiller utbedres
  - o Tilslutninger og gjennomføringer tettes
  - o Vegger/brannceller oppgraderes
  - o Dører til brannceller oppgraderes
  - o 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

Brannsikring av fellesområdene ble utført høsten 2022 av Nordisk Brannsikring AS, og prosjektet med å sette pipeløp i forskriftsmessig stand ble utført av Oslo Murmesterbedrift. Dette er prosjekter alle beboere er kjent med, og begge prosjekter ble gjennomført med tilfredsstillende resultat og samarbeide med de konkrete entreprenører.

### Pågående og kommende prosjekter:

#### 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 også hoveddøren 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, og er ganske snart klar til å sende ut bestillingen til produsent. De fleste seksjonseierne har meldt seg på utbedringen, men noen få mangler fortsatt å svare. Flere ønsker også å skifte ut hoveddøren sin.



Frist for å skifte ut bakdøren og røyktette hoveddøren er høsten 2023, satt av Brann og redningsetaten.

#### Balkongrenovering

Styret har fått innhentet 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 balkonger, eller om evt. nye må settes opp. Den rådgivende ingeniør konkluderte med at balkongene bør utskiftes, da noe bærestål har begynnende rustskader, samt at det vurderes at videre reparasjonsarbeid ikke er hensiktsmessig, da ytterligere korrosjon vil føre til at pussen løsner på nytt. Styret jobber med en anbudsprosess for å få innhentet priser på utskiftning av balkonger.

#### TV og bredbånd

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

#### Trappevask

AS Kirkevang sin leverandør av trappevask 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 avvirket 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](http://www.vibbo.no).

#### HMS

Styret benytter HMS-modulen på [Styrommet.no](http://Styrommet.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 2022

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 2023.

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

Driftsinntektene er **kr 4 348 466**. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 9 606 489**. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader i energi/fyring, konsulenthonorar og kommunale avgifter.

Finanskostnader er **kr 333 149**.

### Resultat

Årets resultat **kr - 5 591 172** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 378 677**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 423 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Kirkevang

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kirkevang.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 6XKE2-2EUQG-DDYZB-LPZZM-2EK2U-1CL4Y



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 6XKE2-2EUQG-DDYZB-LPZZM-2EK2U-1CL4Y



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 322 409	4 082 798	4 267 000	4 451 000
Andre inntekter	3	26 057	18 975	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 348 466</b>	<b>4 101 773</b>	<b>4 279 000</b>	<b>4 463 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 873	-25 266	-29 000	-38 500
Styrehonorar	5	-91 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	16	-171 622	-171 624	-171 624	-171 624
Revisjonshonorar	6	-12 380	-9 950	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-115 145	-111 900	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-123 675	-5 654	-6 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-5 627 414	-271 360	-5 573 000	-1 423 000
Forsikringer		-267 749	-234 356	-244 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-1 129 998	-1 044 758	-1 063 000	-788 000
Kostnader sameie		-45 785	-43 614	-44 000	-55 000
Energi/fyring	10	-1 478 763	-1 443 056	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 971	-285 527	-291 000	-302 000
Andre driftskostnader	11	-206 114	-215 405	-181 500	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 606 489</b>	<b>-3 952 470</b>	<b>-9 078 124</b>	<b>-4 833 124</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 258 023</b>	<b>149 303</b>	<b>-4 799 124</b>	<b>-370 124</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	19 202	2 958	0	0
Finanskostnader	13	-352 351	-199 312	-328 000	-586 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-333 149</b>	<b>-196 354</b>	<b>-328 000</b>	<b>-586 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 591 172</b>	<b>-47 051</b>	<b>-5 127 124</b>	<b>-956 124</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 242 408	-47 051		
Udekket tap		-3 348 764	0		

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

### BALANSE



	10		AS Kirkevang
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 953 709	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 247 640	1 419 262
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 400 712</b>	<b>10 572 334</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 044	17 721
Forskuddsbetalte kostnader		87 709	73 903
Andre kortsiktige fordringer	17	3 688	0
Driftskonto OBOS-banken		556 091	813 190
Sparekonto OBOS-banken		1 823 330	1 007 542
Sparekonto OBOS-banken II		68 001	67 436
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 544 863</b>	<b>1 979 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	18	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		0	2 242 408
Udekket tap	19	-3 348 764	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 798 764</b>	<b>2 792 408</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	15 109 494	9 362 808
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 109 494</b>	<b>9 362 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 656	53 448
Leverandørgjeld		594 067	13 915
Skyldige offentlige avgifter	21	1 974	1 974
Påløpte renter		3 602	1 180
Annen kortsiktig gjeld	22	546	326 393
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>634 845</b>	<b>396 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 945 575</b>	<b>12 552 126</b>
Pantstillelse	23	20 000 000	10 000 000

Vedlegg 1

7225 AS Kirkevang ÅRSRAPPORT FOR 2022 fra styret med beretning.pdf



11

AS Kirkevang

Garantiansvar 0 0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal

Paul-Henri Henn

Trine Johansen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 857 652
Eiendomsskatt	449 764
Bod	15 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 322 416</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-7
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 322 409</b>

**NOTE: 3**

Vedlegg 1

7225 AS Kirkevang ÅRSRAPPORT FOR 2022 fra styret med beretning.pdf

**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	2 500
Gebyr	2 500
Regnskapskorrigeringer	7
Nøkler	8 450
Oslo kommune	10 000
Utleie	2 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 057</b>

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

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-24 534
Yrkesskadeforsikring	-1 043
Arbeidsklær	-296
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 873</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 og fri bolig.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 91 000. Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Juridisk bistand	-78 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
Andre konsulenthonorarer	-40 050
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 675</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 412 086
Drift/vedlikehold VVS	-55 191
Drift/vedlikehold elektro	-30 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 007
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 368
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 290



Drift/vedlikehold brannsikring	-6 359
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 845
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 233
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-887
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 627 414</b>

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

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

Eiendomsskatt	-449 842
Vann- og avløpsavgift	-467 833
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-199 284
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 129 998</b>

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

Elektrisk energi	-46 337
Fjernvarme	-1 432 426
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 478 763</b>

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

Lokalleie	-4 000
Container	-21 353
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 099
Verktøy og redskaper	-9 743
Driftsmateriell	-11 421
Lyspærer og sikringer	-4 781
Renhold ved firmaer	-112 657
Andre fremmede tjenester	-8 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-1 542
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 467
Bank- og kortgebyr	-3 326
Velferdskostnader	-8 347
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206 114</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 260



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **19 202**

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-290 024
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-62 327
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 351</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 740 271
Rehabilitering av tak	7 213 438
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 953 709</b>

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
	<b>6 000</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ballbinge**

Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-50 346	
Avskrevet i år	-25 173	
		50 347

**SYKKELSTATIV**

Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-224 493	
Avskrevet i år	-74 830	
		1 197 292

**Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-429 720	
Avskrevet i år	-71 619	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1 247 640**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-171 622**

---

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerings beboer	3 688
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 688</b>

**NOTE: 18****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: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 996 052
Nedbetalt tidligere	633 244
Nedbetalt i år	226 164
	-9 136 644

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000
Nedbetalt i år	27 150
	-5 972 850

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 109 494</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 974</b>
---	---------------

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-441
Gebyrer	-105

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-546</b>
-----------------------------------	-------------



**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

**20 000 000**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

15 109 494

**TOTALT**

**15 109 494**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

8 953 709

Tomt

193 363

**TOTALT**

**9 147 072**



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppgradering av vaktmesterleiligheten i Solvang Park	Maling av det meste av leiligheten, for å opprettholde en tidsmessig grei standard. Utført av Vifix AS.
2022	Brannsikring av fellesarealer	Gipsing av taket i hele kjelleren, samt brannsikkerhetsmessig oppgradering av dører og luker i kjeller. Utført av Nordisk Brannsikring AS.
2022	Rehabilitering av pipeløp	Nedsenkning av stålrør i aktive pipeløp, samt utbedring av krater forårsaket av løse teglstein eller upresise gjenmuringer av ildsteder. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2022	Varmtvannsanlegg	Utskifting av termostatventil, temperaturføler og rustne rør på varmtvannsanlegget i fyrrommet. Fjerning av løse deler
2021	Vintersikring av balkonger	
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. Det antas



		at beboerne selv må bekoste nye inngangsdører til leilighetene.
2015 - 2015	Utbedring av bakhage med ny sykkelbod	
2015 - 2015	Etablering av nye avfallscontainere	
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.



## **Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at AS Kirkevang inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

### Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



## Kostnader

AS Kirkevang må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

## Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

## Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i AS Kirkevang aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

## **Vedtak:**



## NOTAT

Til: 7225 AS Kirkevang ved styreleder Mads Hjortdal  
Fra: Advokatene i OBOS ved advokatfullmektig Siri Enge  
Dato: 15.08.2022  
Kopi: rådgiver Rushil Kumar Pathak

### Vedr. fordeling av felleskostnader

#### 1. INNLEDNING

Det vises til innsendt sak til Advokatene i OBOS den 22. juni d.å. med ønske om vår vurdering av boligselskapets fordeling av felleskostnadene.

Bakgrunnen for henvendelsen er en aksjeeier som har henvendt seg til styret med påstand om at dagens fordeling av felleskostnadene er feilaktige. Aksjeeier er at den oppfatning at felleskostnadene er fordelt i dag etter husleiebrøk, noe som utgjør en feilaktig fordeling, mens det korrekte etter hans oppfatning er at felleskostnadene skal fordeles etter aksjebrøk.

Nedenstående opplysninger baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit, i telefonsamtale med styreleder samt tilgjengelige opplysninger i vårt system oversendt fra rådgiver. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

Notatet er ment til styreinternt bruk.

#### 2. DAGENS FORDELING

Fra vedtektene fremgår at alle med:

- 22 aksjer har krav på å leie en leilighet med 5 rom = 16 leiligheter
  - 18 aksjer har krav på å leie en leilighet med 4 rom = 17 leiligheter
  - 15 aksjer har krav på å leie en leilighet med 3 rom = 27 leiligheter
  - 13 aksjer har krav på å leie en leilighet med 3 rom = 2 leiligheter
  - 9 eller 10 aksjer har krav på å leie en leilighet med 2 rom = 2 leiligheter
- Til sammen 64 leiligheter

Dette innebærer at alle med like mange aksjer skal betale samme felleskostnader.

I henhold til vårt system innkreves følgende felleskostnader:

- 22 aksjer betaler kr. 6 402 pr. mnd. x 16 leiligheter = 102 432
  - 18 aksjer betaler kr. 5 327 pr. mnd. x 17 leiligheter = 90 559
  - 15 aksjer betaler kr. 4 262 pr. mnd. x 27 leiligheter = 115 074
  - 13 aksjer betaler kr. 3 850 pr. mnd. x 2 leiligheter = 7 700
  - 9 eller 10 aksjer betaler kr. 2 853 pr. mnd. x 2 leiligheter = 5 706
- Til sammen pr. mnd. = 321 471



OBOS overtok som forretningsfører i 2013. Siden 2013 har felleskostnadene økt med en prosentvis sats jevnlig. Ingen aksjegruppe har fått større økning enn andre.

Ut ifra en aksjonærliste, finner vi imidlertid avvik når det gjelder eierandel i prosent.

Eierandel:

- 22 aksjer = 2,00% (1,99%) = 16 leiligheter
- 18 aksjer = 1,64% (1,66%) = 16
- 15 aksjer = 1,36% (1,33%) = 26
- 13 aksjer = 1,18% (1,20%) = 2 stk
- 12 aksjer = 1,09% = 2 stk
- 10 aksjer = 0,91% (0,89%) = 2 stk  
= 64

Av aksjonærlisten fremgår at to leiligheter innehar 12 aksjer. I vedtektene og vårt system for innkreving av felleskostnader kan vi ikke se at noen leiligheter har 12 aksjer.

Eierandelen som er markert i rødt er eierandelen som er registrert i vårt system, og som felleskostnadene tar utgangspunkt i.

Boligselskapet har ett lån, som ble tatt opp i 2019. Lånet er fordelt på samme måte som felleskostnadene.

Undersøkelsene våre avdekker et mindre avvik mellom eierandel i prosent mellom aksjonærlisten og hva som fremgår av vedtektene og vårt system. Vedtektene og vårt system viser det samme. Bakgrunnen for avviket er ikke kjent.

Det registreres at vedkommende aksjeeier som ønsker endring skiller mellom aksjeeierbrøk og husleiebrøk, hvorav aksjeeierbrøk etter hans oppfatning er den korrekte fordelingen. Det fremstår ikke helt klart hva vedkommende mener med de ulike begrepene, da husleiebrøk ikke er et begrep verken vi eller styret er kjent med eller et begrep som loven benytter.

Vedkommende aksjeeier tar i sitt skriv datert mars/april 2019 og 2022 til orde for at «16 boenheter i aksjegruppe 18 har betalt altfor høy husleie, - og at 26 boenheter i aksjegruppe 15 har betalt altfor lite husleie!». Ser man på prosentdifferansen ovenfor, så er dette en tilsynelatende korrekt påstand. Men aksjonærlisten stemmer ikke overens med vedtektene, idet vedtektene ikke angir at noen har 12 aksjer. Hva som er bakgrunnen for uoverensstemmelsen er ikke kjent, og vil trolig være vanskelig å finne ut av.

### 3. DET RETTSLIGE UTGANGSPUNKT OM FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Vedtektene til AS Kirkevang omtaler ikke fordeling av felleskostnader.

Boligaksjeselskaper som ble stiftet før 2003 følger borettslagslovens regler i blant annet kapittel 5, jf. borettslagsloven § 1-4. Fordeling av felleskostnader omfattes av kapittel 5.

Det fremgår av § 5-19 at

**§ 5-19. Fordeling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader

For borettslag og boligaksjeselskaper følger fordelingen av felleskostnadene i utgangspunktet en fastsatt fordelingsnøkkel fra da boligselskapet ble stiftet, jf. første ledd første punktum.

Denne fordelingsnøkkelen ligger som hovedregel fast. Bestemmelsen åpner for endring av fordelingsnøkkelen i tre tilfeller:

- 1) Når andelseierne som blir berørt av endringen sier seg enige
- 2) Når «særlige grunner talar for» å fordele en kostnad etter nytte eller forbruk
- 3) Dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva

Spørsmålet som er aktualisert i deres borettslag knytter seg til det første alternativ. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de eierne det gjelder, jf. § 5-19 annet ledd. Endring av fordelingsnøkkelen vil i praksis innebære en endring for alle, noen vil bli negativt berørt i form av høyere felleskostnader, andre vil bli berørt i form av lavere felleskostnader. Fordelingsnøkkelen vil i realiteten bare kunne endres dersom alle samtykker til det.

## 4. VÅR VURDERING

### 4.1 Endring av fordelingen av felleskostnader

På generelt grunnlag bør et boligselskap utvise forsiktighet med hensyn til å skulle endre fordelingsnøkkelen, dels fordi rettsreglene om dette er såpass uklare og dels også fordi dette er et tema som skaper stort engasjement, noe som kan gjøre en slik sak ressurskrevende og konfliktskapende.

Loven tar som tidligere nevnt utgangspunkt i en fastsatt fordelingsnøkkel, enten ut i fra *tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen*. Fordelingsnøkkelen forutsettes å reflektere



verdiforholdene mellom boligene, i praksis slik at store boliger betaler en større andel enn små boliger. Dette er også tilfellet for AS Kirkevang, uansett hvilken eierandel i prosent som benyttes; store boliger betaler en større andel enn små boliger.

Det er vanskelig å si at den ene prosentberegningen er mer korrekt enn den andre. Den ene – med svart tekst – tar utgangspunkt i en aksjonærliste, mens den andre – med rød tekst – tar utgangspunkt i vedtekter og slik felleskostnadene er fordelt i dag, og trolig har vært fordelt i mange år. Aksjeeier som har kommet med henvendelsen til styret hevder at det allerede i 2010 var et betydelig avvik mellom eierbrøk og husleiebrøk. Et betydelig avvik kan ikke vi se at foreligger her.

Dersom styret ser det som ønskelig å forsøke å endre fordelingsnøkkelen i henhold til aksjonærlisten, så må saken fremmes på generalforsamlingen, slik at eierne gis en mulighet til å uttrykke sin oppfatning. På en avstemming vil det være viktig at alle eierne gir sin tilslutning, ikke bare på generalforsamlingen, men at det også innhentes tilslutning – et aktivt samtykke - fra de som ikke deltar på generalforsamlingen. Tilslutningene bør gis skriftlig for å sikre notoritet/påviselighet i etterkant. Dersom endringen blir vedtatt, vil det være viktig og også endre vedtektene slik at vedtektene og aksjonærlisten blir overensstemmende.

#### 4.2 Fordeling av kostnader etter «stykkepris»

Vedkommende aksjeeier tar til orde for at begrepet stykkepris benyttes på områder hvor det *på forhånd avtales eget regnskap og etter beslutning på generalforsamling*.

Begrepet stykkepris forstås som kostnader som kan tilskrives den enkelte leilighet med et fast beløp, og ikke etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Som eksempel fra aksjeeier benyttes kostnader til et brannapparat til kr. 500, hvorved vedkommende mener det er feil at noen skal betale kr. 700 og andre kr. 400.

Dette er et spørsmål om muligheten for å fordele kostnader på en annen måte enn etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Lovbestemmelsen § 5-19 (1) fastslår at kostnader kan fordeles etter nytte eller etter forbruk for den enkelte bruksenhet dersom *særlige grunner taler for det*. Å fordele etter forbruk vil ikke være aktuelt i dette tilfellet her slik vi forstår aksjeeier. Hvis vilkåret om særlige grunner foreligger, så er det en individualrettighet for andelseier å få det fordelt etter nytte.

Det fremkommer av både lovens forarbeider og rettspraksis at lovbestemmelsen er ment å ha et snevert anvendelsesområde, herunder at den primært er aktuell i forbindelse med nye tiltak i motsetning til rehabiliteringer/vedlikehold av opprinnelig bygningskonstruksjoner eller i situasjoner hvor forholdene i borettslaget er vesentlig endret. Lovgivers begrunnelse er at fast fordeling etter brøk anses å redusere konflikter og sikre forutberegnelighet.

Aksjer henviser til en stykkepris- fordeling hva gjelder kostnader til brannapparat, GET bredbånd og TV- signaler, trappevask, brannvarsling, 2 trådløse meldere, døråpner-calling osv. Dette er kostnader som ikke er tilknyttet nye tiltak og anses derfor å være løpende, faste driftskostnader.



Det skal en kvalifisert urimelighet til for å fravike hovedregelen om at kostnader skal fordeles etter brøk. Regelen kan kun fravikes i særlige tilfeller. Etter vår oppfatning er det nokså klart at slike kostnader ikke representerer et slikt særlig tilfelle hvor unntaksregelen om fordeling etter nytte kommer til anvendelse. Vi vurderer slike kostnader å være av en slik karakter at de blir å fordeles etter brøk.

\* \* \* \*

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Dersom det er spørsmål eller uklarheter, er det bare å ta kontakt med undertegnede på epost [siri.enge@obos.no](mailto:siri.enge@obos.no) eller telefon 22 86 57 46.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 7225 Selskapsnavn: AS Kirkevang

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.