



Årsmøte 2022

Kirkeveien 74 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 74 Sameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 12:00 og lukker 11. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5328>

Det holdes også et frivillig møte 8. juni kl. 18:00 , i bakgården i sameiet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om å danne en Jubileumskomiteé
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 74 Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Annette Hawkins og Bjørn Johann Rief er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 566 407 foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Kirkeveien 74 Sameie (t).pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 5

Forslag om å danne en Jubileumskomiteé

Forslag fremmet av:

Forslagsstiller: Bjørn Tyrihjel på vegne av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Den 15. april 1923 leverte arkitekt Fred W. Scultz, til «Bygningschefen», en «Bygge-anmeldelse» for oppføring av et «Waaningshus».

Som eier sto Johnsen & Holm Entreprenørforretning, med ansvarshavende K. Johnsen. (K. står for Karl, og om han, hans familie, og entreprenørskap kan fortelles mer senere)

Adressen bygget etter hvert skulle få var Kirkeveien 74, og bygget sto til slutt ferdig i 1925.

Av kuriosa kan fortelles at "samlede byggeomkostn. inkl. tomt", dengang ble kr. 2.455.000,- (i 2022-kroner tilsvarer dette ca. 63 millioner, ihht. SSB's privekstkalkulator)

Som det kan leses av årstallene er det nå snart 100 år siden disse historiske begivenheter fant sted, og det kan ikke gå upåaktet hen.

Tanken er derfor å etablere en jubileumskomiteé i god tid. Jeg ser for meg at den bør bestå av minst tre personer, hvorav en fra styret, og gjerne en fra valgkomiteén da dens medlemmer har god kunnskap om gården og dens historie. Utvelgelsen vil basere seg på frivillighet, så de som ønsker å delta på dette bes om å melde sin interesse til styret, og om vi blir mange er det bare fint. Vi vil helt sikkert kunne finne arbeidsoppgaver til

alle. Det vil vanke heder og ære til de som deltar. Når tilstrekkelig antall medlemmer av komitén er oppnådd konstituerer denne seg selv og vil deretter arbeide uavhengig av, men i samarbeid med, det sittende styre for sameiet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret igangsetter etablering av en jubileumskomité

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- X Presenteres på årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- x1 Presenteres på årsmøte
- x2 Presenteres på årsmøte

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 1 Presenteres på årsmøte
 - 2 Presenteres på årsmøte
 - 3 Presenteres på årsmøte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johanne Ruud Zimmermann	Harald Hårfagres Gate 5 E
Styremedlem	Daniel Benedict Hawkins	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen	Harald Hårfagres Gate 5 G
Styremedlem	Tone Schwenke Rief	Harald Hårfagres Gate 5 H
Styremedlem	Bjørn Tyrihjell	Trudvangveien 16

Valgkomiteen

Henriette Fossum	Trudvangveien 12
Helga Johannesdottir	Trudvangveien 14
Eilert Ringdal	Trudvangveien 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kirkeveien 74 Sameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Kirkeveien 74 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275693, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Trudvangveien 10 - 16
Harald Hårfagres Gate 5A-H

Gårds- og bruksnummer:
215 181

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

Kirkeveien 74 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 arbeid

Det nye styret ble konstituert 22. juni 2021 og har bestått av Bjørn Tyrihjell, Daniel Hawkins, Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief og Johanne Zimmermann (Styreleder). Styret har møttes minst en gang i mnd. (hver andre mandag i mnd.), noen møter ble avholdt fysisk, mens andre ble avholdt over teams grunnet Covid-19.

Styret har det siste året jobbet med det følgende, i alfabetisk rekkefølge.

Anticimex – skadedyr

Styret har vært svært misfornøyd med servicen fra Anticimex, avtalen er derfor sagt opp. Bygårdsservice og forsikring er vel så gode skadedyrsbekjempere som Anticimex. Avløpsrørene er også fornyet i et område i kjelleren som hadde problemer med skadedyr. Det er også montert rottestoppere i avløpsrør.

Baktrapper – renovering

På Millimeter'n har rehabilitert baktrappene i Harald Hårfagres gate G og H samt hele Trudvangveien. Arbeidet innebar å skrape og slipe ned alt løst og ujevnt, sparkle og tette sprekker og fuger, slik at vann ikke trekker ned i treverket. Flere steder ble også hele løp med trinn skiftet ut da de var helt nedslitt. Alle trinn i løpet mellom platåer ble da skiftet for å unngå en ujevn rytme på trinn. Det ble til slutt malt med to-komponent epoksy, noe både Jotun og Nordsjø malingsprodusenter anbefalte etter å ha vært på befaring.

Balkong på fasaden

Det ble søkt om to balkonger på fasaden mot hjørneleilighetene i oppgang 5H i Harald Hårfagres gate. Saken ble løftet helt til Statsforvalteren. Det ble avslag på montering av balkong. Ingen kostnader for dette er belastet sameiet da en av eierne tok kostnaden. Etter kontakt med arkitekten for det nye Majorstuhjemmet har vi fått forståelse av at det, i forbindelse med bygging av det nye sykehjemmet og utbygging av Gateway Majorstuen, kan være mulig at det vil åpne seg en ny mulighet for å kunne få balkonger på fasaden. Det må da søkes om flere balkonger, da fasaden må sees som en helhet. All informasjon om denne saken er lagt ut på VIBBO.

Brannsikring

Tidligere styrer og sittende styre har hatt brannsikring av fellesarealer i gården på agendaen siden dette ble diskutert første gang i 2017. Det har vært usikkerhet om regelverket og endringer av regelverket siden 2017. I februar 2022 fikk styret etter dialog med fagfolk bekreftet at det ikke er nødvendig med sprinkelanlegg eller et avansert alarmanlegg. Røykvarslere i fellesområdene som er seriekoblet med røykvarslere i boenhet, og koblet opp til alarmsentral er et system som nå er vurdert som godt nok og i henhold til lovverket. Styret er i gang med å gjennomføre en avtale med det som tidligere het Get/Telia og som nå heter Futurehome. Planen er at røykvarslere skal være installert i alle boenhetene og fellesarealene innen årsskiftet 2022/23.

Bredbånd

Flere beboere har slitt med nettverket, men langt færre enn forventet meldte tilbake da styret kartla dette. Telia kontrollerte og rettet noen mindre feil. Videre viste gjennomgangen at det meste skyldes individuelle tekniske forskjeller som måtte gjennomgå enkeltvis. Er det fortsatt problemer, vennligst kontakt Telia direkte.

Bygårdsservice

Styret startet prosessen med å få alle tjenester inn under en totalleverandør; vaktmestertjenester, trappevask, matteservice og snømåking var tidligere hos fire ulike leverandører. Dette var både tungvint å koordinere og dyrere enn å samle alle tjenester i ett firma. Styret valgte Bygårdsservice som leverer alle tjenester nevnt over, og som i tillegg leverer enkle gartnertjenester bakt inn i prisen.

Bymiljøetaten

Styret hadde et møte med Bymiljøetaten angående ventende taxier i Harald Hårfagres gate. Det har også blitt sendt flere e-poster til etaten grunnet nyetablert taxiholdeplass i Harald Hårfagres gate. Styret er ikke fornøyd med støyforurensing og annen forurensing som følge av den etablerte taxiholdeplassen. Vi har jobbet aktivt for å få fjernet de 2 taxiholdeplassene som er utenfor nedkjøringen til garasjen ved Coop Extra. Så langt har vi ikke lyktes med dette. Styret har også etterlyst gangfelt i Harald Hårfagres gate i krysset ved Trudvangveien. Av trafikksikkerhetsmessige årsaker ønsker ikke Bymiljøetaten dette.

Dugnad

Dugnad ble avholdt som normalt 13.10.2021 (og som normalt 27.04.2022).

Dører

Bakgrunnen for valg av utskifting av dører, valg av leverandør etc. vil ikke utdypes her, da dette ble lagt fram, og stemt igjennom, på det ekstraordinære årsmøtet 2021. Nå (når årsmøtet kalles inn/avholdes) er dørprosjektet i ferd med å ferdigstilles, et prosjekt mange styrer har jobbet med før det sittende styret. Prosjektet startet etter årsmøtet i 2016. Når prosjektet er ferdig, vill alle boenheter ha fått montert ny brannsikker hoveddør.

Egenevaluering

Styret gjennomførte egnevaluering. Samarbeidet innad i styret har vært godt. Styret har fordelt arbeidsoppgavene seg imellom etter interesseområde og kompetanse hos det enkelte styremedlem.

Forhager

Det ble satt blomsterløker dvs. krokus og tulipaner langs husveggen i forhagen mellom oppgang H og G i Harald Hårfagres gate høsten 2021. Styret ser at det er et problem at hunder som gjør fra seg sparker bakut og dermed sparker vekk jorden på toppen av løkene. Styret håper og tror dette problemet forsvinner når gjerdet kommer på plass.

Gjerder rundt forhager

Det har blitt innhentet flere tilbud fra ulike leverandører. Styret har valgt Nordstrand Gjerdefabrikk AS til levering og oppsett av smijernsgjerde. NRC Gravco AS er valgt til levering og oppsett av kantstein. Gjerdene skal monteres på kantstein som er 15x30 cm høy (8-10 cm vil være synlig). På grunn av situasjonen i råvaremarkedet grunnet pandemi og krig, er dessverre oppdraget forsinket.

Hms/brannsikring – nye pulverapparater

Fellesarealene på loft og fellesvaskeriene ble utstyrt med nye pulverapparater, da de gamle var ca. 20 år på overtid.

Julegrantenning

Julegranen ble tent den 1. søndag i advent 28.11.2021. Styret stilte med gløgg og pepperkaker. Mange beboere hadde møtt opp til julegrantenningen. Det ble gange rundt treet og sang av kjente julesanger.

Leietakere – bedre kontakt med utleier og leietakere

Styret har brukt mye tid på å finne ut av hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dette fordi ca. 30 av leilighetene til enhver tid er bebodd av leietagere og ikke eierne. Ved brann eller andre ulykker trenger vi å ha en oversikt over hvem som bor i boligen. Vibbo har vist seg å være et flott system for å holde denne oversikten. Vibbo er nå oppdatert og alle eiere som leier ut sine leiligheter er blitt langt flinkere til å oversende styret informasjon om hvem som leier leilighet med riktig kontaktinformasjon. Styret opplever at eiere med leilighet de leier ut er fornøyd med oppfølgingen fra styret og styret opplever at leietagere tar mer eierskap til gården enn tidligere. Leietagere har også tilgang til Vibbo og får informasjon om husordensregler, reservasjon av vasketider mm.

Renovasjonsrutiner og -avgift inkl. papp og papp

Det har vært et problem i sameiet med overfylte beholdere for restavfall og beholdere for papp. Sameiet har betalt for 3 tømminger av restavfall per uke. (6 x 3= 18) Etter en prøveperiode med økt antall beholdere og henting en gang i uka, har vi nå konkludert og avtalt for henting 2 ganger i uken. (6x2=12) Dette gir besparelser på renovasjonsutgiftene i sameiet. Når det gjelder beholdere for papp og papir er antallet beholdere økt og det hentes en gang i uken. Det forventes av beboere at de sorterer søppel riktig slik at vi fortsatt kan holde utgiftene på fornuftig nivå.

Returpunkt

Styret har gjentatte ganger kontaktet Renovasjonsetaten angående søppel som blir hensatt ved returpunktet (for glass og metall) i Harald Hårfagres gate. Styret oppfordrer alle til å benytte bymelding på Oslo kommunes sider for å melde inn om hensatt søppel i vårt nærområde eller andre ting som Oslo kommune kan bistå med eller ha interesse av. <https://www.bymelding.no/innmelding/kategori>

Sommerfest

Sommerfest ble arrangert 28.08.2021, hyggelig aften i vår flotte hage!

Takrenner og tak – kontroll med drone

I perioden 8.-15. oktober 2021 ble hele taket med alle tilhørende installasjoner inspisert ved hjelp av droner. Dette har gitt oversikt og vil medføre noe vedlikeholdsarbeid på piper og takrenner.

Vann og avløp, vannmålere, rottesperrer, stakekummer

Sameiet har tidligere hatt utfordring med at rotter har hatt tilgang til kjeller via defekte avløpsrør. Det er i løpet av våren 2022 gjennomført inspeksjon med kamera i avløpsrør i Harald Hårfagres gate og deler av Trudvangveien. Det ble besluttet å montere rottesperre med tilbakeslagsventil og nye stakeluker for å forhindre at rotter kommer inn i kjelleren. Det skal i løpet neste styreperiode gjennomføres kartlegging av alle bunnledninger (avløpsrør som ligger nedstøpt i kjellergulv) da disse nærmer seg 100 år.

Sameiet betaler for vannforbruk utregnet etter total-areal (summen av areal i alle leilighetene samt loft, trappeoppgang og kjeller (fellesarealene)). Det vurderes å montere vannmålere på hovedvannledningene inn til sameiet for kunne registrere

totalforbruk av vann. Dette for ha reell oversikt over totalforbruk og et ønske om å på sikt redusere utgifter.

Vaskerom – digital booking

De gamle lappene på dørene til vaskerommene er byttet ut med digital booking, hvert vaskerom har fått sin egen digitale kalender på Vibbo. Styret har gitt tilbakemelding til OBOS/Vibbo om at det er problematisk at tidspunktet for bruk av fellesvaskeriene ikke kan differensieres på ukedager og helg.

Vibbo

Er nå hovedkanalen for informasjon fra styret. Styret har fått tilbakemelding på god informasjonsflyt fra de fleste, noen mener det er for mye informasjon. Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo når man vil ha tak i et styremedlem eller har en beskjed til styret.

Vinduer

Prosjektet med inspeksjon av vinduer, i samsvar med årsmøtevedtak, er igangsatt. Når dine vinduer skal inspiseres vil du bli varslet om med oppslag på Vibbo. Pga. Covid-19, viste det seg vanskelig å finne ledige konsulenter til å påta seg et slikt oppdrag, og dette arbeidet er derfor forsinket.

Økonomi

Som vedtatt på ekstraordinært årsmøte har sameiet tatt opp et lån i OBOS banken. Så langt tatt ned 1,5 millioner (Oslo Brannsikring) av lånet på 6 millioner fra OBOS banken, 4,5 millioner er igjen på kredittfasiliteten. Sameiet betaler altså per nå ikke rente på mer enn 1,5 millioner. Resterende er tiltenkt brannsikring, gjerder, vinduer og andre større prosjekter.

Sameiet har hatt en del forfallent arbeid og det er forventet underskudd et par år framover, dette vil dekkes med lånet. Sameiet har fremdeles god økonomi, til tross for å ha brukt sparepengene på nødvendige større prosjekt.

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 3 435 832. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger, utleie av radioskap og antenner til Telenor, og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr - 6 072 790. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjektet med utskifting av dører har blitt noe utsatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 566 407 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 553 551.

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

Styret har planlagt følgende større vedlikeholdsarbeid i 2022;

- fortsette utskifting til branncelledører: 900.000 kr
- forhager + gjerde - årsmøtevedtak: 500.000 kr
- utskifting vinduer hos minst en, mulig flere enheter (sameiet dekker halve summen etter årsmøtevedtak): 50.000-200.000 kr
- brannsikring: 450.000 kr

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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2021. Det er grunn til å forvente at budsjettet for energi bør økes.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 61 572. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 74 Sameie.

Lån

Kirkeveien 74 Sameie har lån i OBOS, lånummer 98208000438 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 3,6% flytende rente 3,74% effektiv.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økning på 6,1 % av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kirkeveien 74 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeveien 74 Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-05-19 07:04:13 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 693, KUNDENR. 5328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 403 292	3 403 292	3 429 000	3 774 000
Andre inntekter	3	32 540	42 612	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 435 832	3 445 904	3 464 000	3 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-19 740	-19 740	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-140 000	-140 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-11 779	-9 694	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-165 363	-160 783	-165 500	-170 100
Konsulenthonorar	7	-92 381	-4 265	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 141 827	-761 117	-6 030 000	-2 195 000
Forsikringer		-592 308	-546 663	-585 000	-633 700
Kommunale avgifter	9	-851 846	-852 741	-860 605	-884 589
Energi/fyring		-65 206	-33 578	-35 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 879	-402 048	-409 000	-425 200
Andre driftskostnader	10	-549 231	-538 166	-498 800	-635 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 072 790	-3 468 793	-8 763 645	-5 218 059
DRIFTSRESULTAT		-2 636 958	-22 890	-5 299 645	-1 409 059
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 967	82 297	90 000	22 000
Finanskostnader	12	-2 416	0	0	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		70 551	82 297	90 000	-162 000
ÅRSRESULTAT		-2 566 407	59 408	-5 209 645	-1 571 059
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	59 408		
Fra opptjent egenkapital		-2 566 407	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		200 000	200 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 244	35
Forskuddsbetalte kostnader		119 357	114 988
Driftskonto OBOS-banken		490 150	670 750
Sparekonto OBOS-banken		399 620	2 836 388
SUM OMLØPSMIDLER		1 017 371	3 622 162
SUM EIENDELER		1 217 371	3 822 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		753 551	3 319 958
SUM EGENKAPITAL		753 551	3 319 958
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 272	112 569
Leverandørgjeld		302 869	380 644
Annen kortsiktig gjeld	14	73 679	8 990
SUM KORTSIKTIG GJELD		463 820	502 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 371	3 822 162
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.05.2022
Styret i Kirkeveien 74 Boligsameie

Johanne Ruud Zimmermann/s/

Daniel Benedict Hawkins/s/

Helge Atle Rønningsen/s/

Tone Schwenke Rief/s/

Bjørn Tyrihjell/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 864 272
TV	418 372
Leie	110 328
Bod	11 340
Strøm fryseboks	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 404 912

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 403 292

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	8 000
Telenor, leie av plass til radioskap og antenner	19 770
Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	4 700
SUM ANDRE INNETEKTER	32 540

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 779.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 476
Plan- og byggingsetaten	-7 370
Tek Norge	-33 535
SUM KONSULENTHONORAR	-92 381

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

På Millimetern	-858 623
Oslo Brannsikring	-2 107 814
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 966 437
Drift/vedlikehold bygninger	-55 042
Drift/vedlikehold VVS	-10 454
Drift/vedlikehold elektro	-11 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 975
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 937
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 141 827

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-531 567
Feieavgift	-20 520
Renovasjonsavgift	-299 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-851 846

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 014
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 296
Lyspærer og sikringer	-640
Vaktmestertjenester	-218 655
Renhold ved firmaer	-220 885
Trykksaker	-2 183
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-129
Porto	-2 947
Bank- og kortgebyr	-3 576
Velferdskostnader	-5 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-549 231

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 718
SUM FINANSINTEKTER	72 967

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-47
Andre rentekostnader	-2 369
SUM FINANSKOSTNADER	-2 416

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Selskapet eier 1 leilighet med opprinnelig kostpris 200 000.

Leiligheten klassifiseres som boligeiendom og avskrives således ikke.

Fortløpende vedlikehold forutsettes å opprettholde verdien av leiligheten.

	200 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	200 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-58 625
Dobbelrefusjon tilbakebetales 2022	-15 054
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 679

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice AS

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenummer 82537238. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Ved skader som dekkes av sameiet bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-. 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange..

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV og Bredbånd

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har i 2019 fremforhandlet en ny kollektiv avtale med Get som gir alle seksjoner digital-TV og bredbånd. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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

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.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles ved å henvende seg til den i styret med ansvar for dette området. Skilt til postkasser bestilles av hver enkelt beboer.

Hovedkraner

Styret må ha full tilgang til stoppekraner og stakeluker. To av bodene med tilgang til stoppekran og stakeluker skal ikke benyttes.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Montering av branndører og maling av opp	Montering av branndører og maling av oppganger
2020 - 2020	Montering av nye branndører.	Montering av nye branndører og blikkenslagerarbeider på tak og bytte av nedløp.
2019 - 2019	Vindusrestaurering og skifte av dryppnese (profil på undersiden av vannbord under vinduene)	
2018 - 2018	Vindusrestaurering	
2016 - 2017	Skifte av postkasser. Rep brudd avl.led.	<p>Høsten 2016 ble samtlige postkasser byttet ut. Vi har nå større, sikrere og ikke minst penere postkasser.</p> <p>Tidlig sommeren 2016 ble styret oppmerksomme på at grunnen ved den lille uteplassen ved Trudvangveien 12 hadde begynt å synke. Det ble avdekket at dette skyldtes brudd i en avløpsledning, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Avløpsledningen fra kum i gården, via stakekum i kjellere og frem til kommunal ledning i Trudvangveien ble da rehabilitert. Kommunen mottok erklæring om utført arbeide av entreprenør Olimb.</p> <p>Den gamle flaggstangen ble byttet ut, og i den forbindelse ble også høyden økt fra 8 til 12 m. Nytt flagg og vimpel.</p>
2015 - 2016	Piperehabilitering	<p>Sameiet fikk i løpet av sommeren 2015 rehabilitert 43 pipeløp. Styret har vært svært fornøyd med både utførelsen av, og resultatet av arbeidet. Firmaet som utførte dette arbeidet var Pewi. Pewi kontrollerte da også taket, reparerte flere beslag og fikk tettet to lekkasjer.</p> <p>Høsten 2015 fikk sameiet pålegg fra kommunen om å utbedre</p>

		<p>avløpsledningen mot Ole Vigsgate innen 1. mars. I den forbindelse fikk vi da foretatt en full kontroll av alle avløpsledningene i hele gården. Dette gjelder rørene under bakken. I henhold til pålegget, rehabiliterte vi avløpsledningen mot Ole Vigs gate i februar 2016.</p> <p>Vi gjennomførte en kontroll av alle sikringssskap i kjelleren. Det ble avdekket en del feil og mangler som deretter ble utbedret.</p>
2011	Nye balkonger	Det var Balkongteam som var leverandør for balkongene.
2010	Takrenner og nedløp.	<p>Rensing av alle takrenner. Fjernet gammelt løv og mose.</p> <p>Spyling av alle taknedløp. (Ett nedløp er tett og må graves opp.</p> <p>Skiftet ut ødelagte deler av flere taknedløp.</p> <p>Montert / reparert takrennevarme på hjørnet Kirkeveien / Trudvangveien.</p> <p>Renset og tømt alle sandfangerne i gården.</p>
2009	Rør og søppelhus.	<p>Skiftet vann og avløp i HH 5C fra kjeller til 4. etasje venstre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i HH 5D fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Søppelhuset har fått ny murpuss og er malt.</p>
2008	Rør, vaskemaskin, dører, brannbalkonger.	<p>Skiftet hovedkran i TV 12 (en av tre kraner i sameiet).</p> <p>Skiftet vann og avløp i TV 14 fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i TV 16 fra kjeller til 4. etasje høyre side.</p> <p>Skiftet vann og avløp i HH 5G fra kjeller til 1. etasje høyre side.</p> <p>Innkjøp av ny vaskemaskin m/sentrifuge til HH 5G.</p> <p>Automatiske dørlukkere installert på alle kjellerdørene.</p> <p>Inngangsdørene forsterket nederst med galv. stålplater.</p> <p>Brannbalkonger: Nytt gulv/gulvbelegg i HH 5F 3. og 4. etasje, samt oppmuring, maling av vegg og blikkenslagerarbeid på nedløpsrør.</p>
2007	Skiftet vannledning.	Skiftet vannledning (idealrør/bad) i HH 5H fra kjeller til 4. etasje høyre side.

2006	Trappeoppganger, baktrapper og portrom.	Maling av trappeoppganger, baktrapper samt portrom.
2005 - 2006	Gulv, trapper, repo og kjellerdører.	Sliping av gulv, trapper og repo. Nye kjellerdører installert.
2005	Rehabilitering av søppelskur.	
2004	Ny porttelefon.	
2003	Oppgradering av felles el. anlegg.	Oppgradering av el.anlegg utført av Bravida. Kostnad ca. kr 200 000. Installasjon av bredbånd.
1998	Større arbeider på porttelefon.	Noen oppganger har fått ny porttelefon.
1998 - 2000	Rehabilitering av uteareal.	
1996 - 1997	Rehabilitering av fasade.	Rehabilitering av fasadene med mur og maling.
1986 - 1987	Nye vinduer i de fleste seksjonene.	Kostnaden er fakturert sameierne.
1985	Nytt tak.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.06.22

Selskapsnummer: 5328 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 74 Sameie

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):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Annette Hawkins og Bjørn Johann Rief er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

For

Mot

Sak 5 Forslag om å danne en Jubileumskomité

Forslag til vedtak: Styret igangsetter etablering av en jubileumskomité

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

X Presenteres på årsmøte

Styremedlem (2 skal velges)

x1 Presenteres på årsmøte

x2 Presenteres på årsmøte

Valgkomite (3 skal velges)

1 Presenteres på årsmøte

2 Presenteres på årsmøte

3 Presenteres på årsmøte

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
E-post: oef@obos.no

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