



Årsmøte 2023

5622 Kiellands Hus Sameie

Til seksjonseierne i Kiellands Hus Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 9. mai 2023 kl. 19.00 - 21.00 i Sagene Samfunnshus
Sal Trinserud. Adresse: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kiellands Hus Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kiellands Hus Sameie
Avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 19.00 i Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av radiatorvarme
 - a. Skal vi innføre individuell måling?
 - b. Hvis ja: Valg av leverandør og løsning
 - B) Styrets forslag til endring av vedtekter
 - C) Styrets forslag til endring av husordensregler
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGT

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 22.03.2023
Styret i Kiellands Hus Sameie

Helene Spigseth /s/ Marianne Hagen /s/ Ulrikke Simonette Basthus /s/
Ane Kjosås /s/ Harald Thoresen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside: kiellandshus.net og Vibbo.no.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Nestleder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Ulrikke Simonette Basthus	Akersbakken 13
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Styremedlem	Harald Thoresen	Heggelikroken 20
Varamedlem	Ida Sofie Dahl	Uelands Gate 53
Varamedlem	Peter Erik Danielsson	Kingos Gate 8
Varamedlem	Tagwa Lina Hanken	Landstads Gate 2
Varamedlem	Marie Asprem Hvardal	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Ulrik Mikkelsen	Waldemar Thranes Gate 72 A

Styret

Hjemmeside

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside www.kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

E-postadresse

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

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 Kiellands Hus Sameie

Sameiet består av 228 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

219 259

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

Kiellands Hus Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning for styreperioden 2022-2023

Generelt

Styret har i styreperioden fra april 2022 til mai 2023 avholdt fem ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp.

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

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

I og med at leilighetene nå er blitt 16-17 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene. Dette gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å kunne ta gode avgjørelser.

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

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 388 900 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2022 hadde en arbeidskapital på kr. 5 157 118.

Egenkapitalen er årsaken til at styret ved budsjettleggingen i november valgte å ikke øke felleskostnadene, og vi vil i 2023 tære på de oppsparte midlene.

Samtlige serviceavtaler økte med 6.8 % og forsikringspremien med 70 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 23,4 % og renovasjonsavgiften med 12 %. For sameiet innebærer dette en økning på 400 000 kroner i året. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften økes ytterligere med 16,5 % i 2024, 17 % i 2025 og 17,2 % i 2026. Begrunnelsen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urensset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

Dette gjør at vi mest sannsynlig må forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn dette.

Mer enn noen gang har styret hatt fokus på kostnader, og styreleder har fulgt sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 10 og 11 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Videre har styret god kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme har, slik styret ser det, blitt en nødvendighet. Vi ønsker en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene, og løsninger på dette blir derfor tatt opp som en egen sak på årsmøtet.

Forsikring

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp fra 713 083 kr til 771 000 kr. Dette er en økning som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader. Styret er i en prosess nå der vi innhenter tilbud fra andre forsikringsselskap for å se om vi kan få en lavere premie hos andre.

Heis

Det har i 2022 blitt gjort omfattende arbeid på to av heisene. Vi har nå fått byttet vaiere i alle fire heisene. Dette har selvfølgelig vært kostbart, og vi håper at det blir en god reduksjon på heisutgiftene i 2023 kontra 2022.

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

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning.

Ventilasjonsanlegget

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

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

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

Samtlige eiere har fått en rapport på sin leilighet over måleresultater og eventuelle avvik. Det ble også gitt tilbud på utbedring av avvik.

På grunn av store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter i 2022, ble det stans i prosjektet. Arbeidet med å utbedre avvik inne i leilighetene er imidlertid i full gang når dette skrives, og målet er å få ferdigstilt prosjektet slik at vi kan få nullstilt anlegget, og med det få en bedre ventilasjon i alle leilighetene i løpet av 2023.

Fiberbredbånd

Styret har inngått en ny avtale med GlobalConnect/Lynet Internett om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innebærer at hastigheten økes fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden. Avtalen innebærer at GlobalConnect trekker nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Alle leilighetene vil også motta en wifi-boks. Planen er at arbeidet skal ferdigstilles før sommerferien.

Bytte til LED-lamper i fellesarealene

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt i 2022 og 2023. Tidligere år har vi tatt en oppgang av gangen. Styret valgte imidlertid å ta de to siste oppgangene (A og B) samtidig. Dette fordi vi ble forespeilet at prisen ville øke i løpet av 2023. Bestillingen ble lagt inn i oktober slik at vi fikk 2022-prisen på lampene og arbeidet. Samtlige lamper skal være byttet når dette skrives.

Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon

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

I inneværende styreperiode er HMS-kontroll av alle oppganger gjennomført hvor det kunne avdekt mindre feil som justeringer av dører, utskiftninger av dørpumper, sparkling av små hull etter lampeskift, bytting av takplater og mindre sprekker i fuger i gulvbelegg. Vaktmester følger fortløpende opp de mindre feil og mangler som ble funnet. HMS-kontroll av andre fellesarealer vil bli gjennomført etter vask av bakgård i mai.

Elektrikerne i Alna Elektro, Lysteknikk og Firesafe utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres etter hver kontroll.

Dugnad og opprydning

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19 anses som hoveddugnaden hvor vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet. Etter dårlig oppmøte i løpet av corona-årene var det igjen godt oppmøte på hoveddugnaden der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

Renholdsfirma

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

Ny vaktmesteravtale

Sameiet inngikk en ny avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS i 2022. Vi har nå en vaktmester vi er svært fornøyde med, og på grunn av investeringene vi har gjort i nytt nøkkelsystem, bytte til LED-lamper i fellesarealene og planting av kunstige planter i bakgården, har vi kunnet kutte ned på antallet faste timer vaktmester er i bygget i uka. Dette har resultert i en kostnadsreduksjon på vaktmestertjenester på ca 200 000 kr i året.

Vi har også tegnet en ny skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården slik at det forhåpentligvis blir hyggeligere der med grønne planter og blomster. Det er også inngått en avtale om skrubbing av balkongdekket i bakgården etter dugnaden i mai slik at det blir lysere og hyggeligere for alle som både ser på og oppholder seg der.

Kameraovervåkning i oppgang D

Det har i flere år vært utfordringer med skadeverk og ødeleggelse i inngangspartiet/postkasseområdet til Kingosgate 8/oppgang D.

Det har også blitt tuklet med postkasseskilt og navnelapper på utleieleilighetenes skilt slik at enkelte beboere ikke har fått post.

Dette kulminerte høsten 2022 med at postkasser ble ripet opp og navnelapper ble fjernet, og på et tidspunkt var 10 postkasser berørt på samme tid. I tillegg ble poser med hvitt pulver ved 2 tilfeller lagt i postkassen til et av styrets medlemmer. Forholdene ble

politianmeldt, og Politiet anbefalte styret å vurdere kameraovervåkning. På årsmøtet i sameiet i 2017 ble det vedtatt at styret har fullmakt til kunne sette opp og iverksette kameraovervåkning ved behov. Styret besluttet derfor å gå til innkjøp av et overvåkningskamera som ble installert i inngangspartiet i midten av oktober. Etter at kameraet ble installert har situasjonen forbedret seg.

Kontakt med styret

Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslagene blir videresendt med beskjed til beboer om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på sameiets Gmail-adresser: uelandsgate@gmail.com for oppgang B og kingosgate8@gmail.com for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

Hjemmesiden

Hjemmesiden som var ny i fjor brukes aktivt som informasjonsportal, og benyttes til å varsle om viktig informasjon.

Skadedyr

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettert

Driftskostnadene er lavere enn forutsatt. Kostnader til energi/fyring er lavere enn budsjettert, men også Kostnader til vedlikehold og kommunale avgifter er noe lavere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført til konto for egenkapital. avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 157 118.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 1 749 500 til vedlikehold som bl.a. omfatter bytte av samtlige lamper i fellesarealene til LED-lamper i oppgang A og B. Det er også planlagt nullstilling av ventilasjonsanlegget.

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. 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. 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 Kiellands Hus Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kiellands Hus.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 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 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)

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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:59:41 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).

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/validator>

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	7 201 644	9 240 000	9 240 000
Andre inntekter	3	1 793 598	2 216 726	1 800 000	1 800 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 033 682	9 418 370	11 040 000	11 040 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-22 010	-20 320	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-338 413	-330 143	-340 000	-361 000
Konsulenthonorar	7	-36 309	-67 711	-100 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 633 819	-1 421 920	-1 854 000	-1 749 500
Forsikringer		-713 083	-596 711	-686 000	-771 000
Kommunale avgifter	9	-1 639 509	-1 791 156	-1 755 000	-2 143 000
Energi/fyring	10	-3 552 840	-3 795 299	-5 189 590	-5 392 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-406 800	-434 000
Andre driftskostnader	11	-990 618	-985 518	-875 500	-992 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 732 750	-9 814 927	-11 626 240	-12 372 520
DRIFTSRESULTAT		1 300 932	-396 557	-586 240	-1 332 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 968	61 841	0	80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87 968	61 841	0	80 000
ÅRSRESULTAT		1 388 900	-334 716	-586 240	-1 252 520
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-334 716		
Til opptjent egenkapital		1 388 900	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49 896	4 824
Kundefordringer		76 962	97 184
Forskuddsbetalte kostnader		2 820	2 715
Andre kortsiktige fordringer	13	484 252	555 424
Driftskonto OBOS-banken		3 136 585	3 428 987
Sparekonto OBOS-banken		2 717 719	703 837
SUM OMLØPSMIDLER		6 468 233	4 792 972
SUM EIENDELER		6 468 233	4 792 972
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 157 119	3 768 219
SUM EGENKAPITAL		5 157 119	3 768 219
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 942	17 116
Leverandørgjeld		1 277 173	175 605
Annen kortsiktig gjeld		0	832 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 311 115	1 024 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 468 233	4 792 972
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.3.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth

Ulrikke Simonette Basthus

Ane Kjosås

Harald Thoresen

Marianne Hagen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 351 128
Felleskostnader næring (2)	971 520
Felleskostnader næring (3)	510 636
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 240 084

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	7 200
Diverse utrykking/alarm	28 615
Fjernvarme næringsseksjoner	1 058 664
Vannavgift næringsseksjoner	584 644
Utleie basestasjoner	91 979
Andel Strøm ICE Communication	10 000
Viderefakturert administrasjonskostnader	4 800
Videreffakt feilsøking brann	6 150
Netbet diverse nettinnbetalinger	1 547
SUM ANDRE INNETEKTER	1 793 598

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 010.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 597
--	---------

Avregning vann og fjernvarme, Energibordet Aasen	-25 712
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-36 309
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 508
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-61 196
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-373 612
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 423
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-702 069
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-280 063
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 499
--------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-10 451
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 633 819
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 003 490
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-636 019
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 639 509
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-402 053
------------------	----------

Fjernvarme	-3 150 786
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-3 552 840
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 900
Container	-28 620
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 134
Lyspærer og sikringer	-2 870
Vaktmestertjenester	-398 759
Vakthold	-174 936
Renhold ved firmaer	-346 569
Andre fremmede tjenester	-1 170
Kontor- og datarekvisita	-1 249
Trykksaker	-332
Andre kontorkostnader	-12 165
Telefon, annet	-4 049
Porto	-60
Kontingenter	-4 500
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-990 618

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 882
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 524
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 672
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINTEKTER	87 968

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Årsavregning næringsseksjoner	484 252
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	484 252

VEDLEGG SAKER

SAK 4 A)

INDIVIDUELL MÅLING AV RADIATORVARME

I dag fordeles forbruket av både varme- og varmtvann i sameiet på brøk i forhold til seksjonenes størrelse. Som en følge av den ekstreme økningen i strømprisen, og dermed også fjernvarmeprisen (fordi denne følger strømprisen), har styret sett på muligheten for å fordele energikostnaden etter faktisk forbruk ved hjelp av individuell måling av radiatorvarmen i leilighetene.

Erfaring viser at sameier og borettslag ved individuell måling reduserer sine energikostnader med 20 – 25 %, og at individuelle målinger bidrar til en mer rettferdig kostnadsfordeling og mindre miljøutslipp.

Det kan med andre ord være mye penger å spare for sameiet, den enkelte seksjonseier og miljøet.

Dette har alltid vært tilfelle, men forsterkes ytterligere med dagens energipriser. NVE sier følgende: «Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 15-20 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.»

I vårt sameie, der nesten 100 av leilighetene er rene utleieleiligheter hvor varmtvann og oppvarming er inkludert i husleien, ser vi at det er vanskelig å få beboere til å spare på varmen. Flere fyrer, til andres irritasjon, åpenlyst for kråka. Den enkelte beboer vil ved å være bevisst eget forbruk være tjent med innføring av individuell måling. En synliggjøring av individuelt forbruk gir insentiver til sparing da man får et konkret forhold til hvor mye man bruker.

Styret har innhentet tilbud fra de to største aktørene i Norge, **Ista Norge AS** og **Techem Norge AS**. Begge har gitt sameiet tilbud på to løsninger: Kjøp av målere eller leasing av målere.

Begge leverandørene vil være tilstede på årsmøtet for å presentere sitt produkt.

Mer informasjon om produktene finner man på hjemmesiden på denne linken:

[Årsmøter | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](https://kiellandshus.net)

Tilbudene er konfidensielle og blir derfor sendt til alle seksjonseierne pr. e-post.

SAK 4 B)

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt/kursiv

Korrigerende av ord i vedtektenes § 3 RETTSLIG RÅDERETT

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

Begrunnelse

Det skal være seksjonseiere og ikke andelseiere i sameiet.

Endring av ordlyd i § 3 RETTSLIG RÅDERETT, 4 ledd.

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

Begrunnelse

Tidligere formulering har vært utydelige og skapt forvirring da det har vært referert til flere tidsperioder.

Tillegg til § 6.2 b)

For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legges seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av plating skal sendes skriftlig til sameiet v/styret.

Begrunnelse

Det er behov for å få spesifiseringen av eventuelle plattinger som oppføres på bakkeplan i bakgården inn i vedtektene. Vi er stadig plaget med skadedyr, og dette er et av tiltakene skadedyrsfirmaet har anbefalt oss.

NY/ENDRET

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(2) Seksjonseieren skal i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som:

- c) inventar, herunder vannklosett, badekar, **servant og blandebatteri**

- (3) Seksjonseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av
- c) radiatorer, herunder rør, *tur- og retur-rør som går gjennom leiligheten*, skruer, ventil og reguleringsbryter

§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner *som går gjennom boligen, som er bygget inn i bærende konstruksjoner* skal sameiet holde ved like.

Begrunnelse

Korrigert slik at teksten er iht Eierseksjonsloven

SAK 4 B)

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Forslag til endringer er i rødt/kursiv

§ 6. Postkasseområdet

Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt. Skilt bestilles ved henvendelse til styret. Styret kan fjerne andre skilttyper, og kan ved behov bestille skilt for beboers regning. For leiligheter som leies ut skal eiers navn stå oppført nederst på skiltet. Beboers navn påføres skiltet med dymolapp. *Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester.* Seksjonseier er *også* økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

Begrunnelse

Det er behov for at seksjonseier sørger for at postkassen er ren og pen og fri for limrester. Postkasseområdet er det første som møter oss når man kommer inn i oppgangene, og er således med på å danne førsteinntrykket av sameiet. Det er derfor viktig at dette ser rent, pent og ryddig ut.

Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside www.kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

E-postadresse

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

Vaktmestertjenester

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

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

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Fjernvarme

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio AS.

Energimerking

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

Vibbo

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

5622 Kiellands Hus Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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