



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5328

KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5328>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring – kostnads plassering hos berørt seksjonseier
7. Utredning og etablering av balkonger på bygningenes utside
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Gunn Bjelke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Finn Harald Bjelke og Bjørn Johan Rief er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5328 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret foreslås å følge årsmøtevedtak fra 2024 med 2X statens grunnbeløp, per 13.04. 2026: 260 320,-

Forslag til vedtak

Styrets honorar følger årsmøtevedtak fra 2024 med 2X statens grunnbeløp, per 13.04. 2026: 260 320,-

Sak 6

Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring – kostnads plassering hos berørt seksjonseier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn og formål

Sameiet har en høy forsikringspremie. Hvert år betales neste to måneders felleskostnader inn i premie, 600 000,- kroner per år. den årlige premien påvirkes av skadefrekvens, skadeomfang og egenandelsnivået.

Når forsikringen brukes til skader som i hovedsak gjelder én seksjon, belastes hele sameiet indirekte gjennom høyere premie, i tillegg til selve egenandelen.

Sameiet har som regel at dersom en eier skal benytte seg av fellesskapet forsikring, dekker eier selv egenandel for forsikringen. Regelen er resultat av sedvane. Dersom egenandelen hadde blitt dekket som felleskostnad, medfører det at fellesskapet betaler for skader som primært kommer én seksjon til gode. Dette fører til økte kostnader over tid og svekker insentivene til forebygging av skader. *Ved å vedtaksfeste at egenandelen plasseres der nytten av forsikringsoppjøret oppstår, sikres en rimelig og bærekraftig kostnadsfordeling for fellesskapet.*

Målet med forslaget er å sikre en fortsatt rettferdig kostnadsfordeling, styrke skadeforebyggingen og bidra til lavere premieutvikling for alle eiere.

Dagens utfordringer

Dersom sameiet skulle ha dekket egenandelen ved bruk av forsikringen for mindre, seksjonsspesifikke skader ville det ha gitt umiddelbare økte felleskostnader gjennom egenandel og økt skadehistorikk som kan gi høyere premie og/eller høyere egenandel ved fornyelse. Noen få skader i enkelte seksjoner kan belaste hele fellesskapet uforholdsmessig. Det gjelder spesielt seksjoner hvor vedlikehold ikke er prioritert.

Foreslått prinsipp

Det vedtektsfestes at den som har nytten av forsikringsutbetalingen ved en seksjonsspesifikk skade, dekker egenandelen. Skader som primært gjelder fellesareal eller felles installasjoner, dekkes av fellesskapet. Ved sammensatte skader der flere seksjoner er berørt uten klar hovedårsak, fordeles egenandelen mellom de berørte på en rimelig måte.

Forventede effekter

En rettferdig og forutsigbar kostnadsfordeling ved skader og bruk av forsikring.

Sterkere insentiv til vedlikehold og skadeforebygging i den enkelte seksjon.

Potensielt lavere skadefrekvens og bedre vilkår ved fornyelse av forsikringen på sikt.

Praktiske avklaringer

Ordningen foreslås vedtektsfestet for å gi forutsigbarhet for sameierne.

Styret vurderer sammen med forsikringsselskap skadeårsak (seksjon vs. fellesareal).

Styret kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier der vilkårene tilsier det.

Fastsette utfyllende retningslinjer for grenseganger og dokumentasjonskrav.

Ikrafttredelse foreslås fra datoen for årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Forslag til vedtak

Følgende tekst går inn som punkt §12 i vedtektene: Egenandel ved forsikringsskader Egenandel ved skader som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, dekkes av vedkommende seksjonseier. Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad. Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finner rimelig ut fra skadeforløpet. Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering. Bestemmelsen gjelder for skader som meldes til forsikringen etter ikrafttredelsesdato.

Sak 7

Utredning og etablering av balkonger på bygningenes utside

Forslag fremmet av:

Kjersti Bøe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ønskes søknad til Plang- og bygningsetaten om etablering av balkonger på byggets utside mot Ole Vigs gate, Harald Hårfagres gate og, dersom det er ønskelig, mot Trudvangveien fra og med 1. / 2. etasje og opp.

Formålet med tiltaket er å:

- Øke bokkvalitet og trivsel for beboerne
- Øke verdien på den enkelte seksjon
- Modernisere og videreutvikle eiendommen

Det forutsettes at:

- Det gjennomføres teknisk vurdering av bæreevne og konstruksjon
- Det innhentes nødvendige godkjenninger fra kommune og offentlige myndigheter
- Det utarbeides kostnadsoverslag og finansieringsmodell
- Kostnader fordeles etter vedtekter eller egen finansiering for berørte seksjoner

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til forslaget og forholder seg til årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å utrede nærmere, inkludert tekniske, økonomiske og juridiske forhold, og legge frem en endelig sak til beslutning før igangsetting.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Fire verv skal velges i år, styreleder og tre styremedlemmer. På grunn av at enkelt tidligere styremedlemmer har ønsket å sitte i kun ett år, er ett av vervene som er på valg for ett (1) år. De to resterende styremedlemsvervene har en varighet på to (2). Styreleder velges separat for ett (1) år av gangen.

Det er et mål å sikre et bredt sammensatt styre som kan romme de mange daglige utfordringene i sameiet.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Finn Harald Bjelke

Finn har bodd i sameiet hele livet. Han har sittet som styremedlem og styreleder tidligere og har omfattende kunnskap om sameiets historie. Han er opptatt av at det er viktig at styreleder er aktiv i den daglige driften og løpende vedlikeholdet i sameiet, ved siden av å bidra til prosjektering av større vedlikehold.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Atle Rønningsen

Helge har lang erfaring som styremedlem. Han har spesiell kompetanse knyttet til bygningene og VVS. Han er svært motivert for å fortsette det systematiske arbeidet med å vedlikeholde og rehabilitere bygningene i sameiet.

- Tone Schwenke Rief

Tone har lang erfaring som styremedlem og har hatt ansvar for kommunikasjon med offentlige etater og beboere i sameiet. Tone har spesiell interesse for sameiets hager, velferd og trivselstiltak.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ole Andreas Lien

Ole Andreas er anleggsleder hos Hallingmast og elektromontør og har fagkompetanse som vil være verdifull for sameiet.

Sak 9

Valgkomité

Innstilling

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle sitter for ett år. Valgkomité må velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Celine Bellini
 - Kasper Lie Tønnesen
 - Nora Ringerud
-

Styrets arbeid i 2025

Administrative og formelle oppgaver

Gjennomføring av årsmøte

Styret forberedte og avholdt årsmøte 2. april 2025. Etter dette konstituerte det nye styret seg 28. april med Gunn Elisabeth Bjelke som styreleder. Helge Atle Rønningsen, Tone S. Rief, Bjørn J. Tyrihjell og E. Maria Karlsson er styremedlemmer. Styrets aktivitet i løpet av et år er omfattende og svært variert, knyttet til den daglige driften av sameiet. Under følger en oversikt over viktige oppgaver i 2025.

Styreaktivitet

Styremøter er gjennomført minst én gang per måneden i 2025. Styret har kommunisert med og informert beboere om aktiviteter og hendelser gjennom nyhetsbrev, oppslag og meldinger i Vibbo og ett beboermøter.

Økonomistyring

Styret har gjennomgått årsregnskap for 2024 og utarbeidet budsjett for 2026. På grunn av en anstrengt likviditet og store fremtidige utgifter ble det vedtatt å øke felleskostnadene med 6,4 % fra 1. januar 2026. Sameiets inntekter består i hovedsak av felleskostnader betalt av seksjonseierne, samt leieinntekter fra utleieleiligheten. Disse midlene dekker løpende drift, samt mindre vedlikehold og reparasjoner. Inntektene vil i fremtiden ikke være tilstrekkelig til å finansiere større vedlikeholdsprosjekter. Det vil derfor være nødvendig å hente inn kapital ved gjennomføring av større vedlikehold i sameiet.

Regelverksendringer

Styret har jobbet med endringer i husordensreglene knyttet til korttidsutleie (AirBnB) og forbud mot elektriske avtrekksvifter i luftkanaler. Disse sakene ble vedtatt på årsmøtet 2025 og gikk inn som punkter i henholdsvis vedtekter og ordensregler for sameiet.

Vedlikehold og rehabilitering

Rør og overvannshåndtering

Arbeid med å legge alle taknedløp ut på asfalten for å hindre fuktinnslag i kjelleren ble gjennomført våren 2025. Det ble fullført strømpekjøring av bunnledninger på rørstrekket Trudvangveien 14–10. Installasjon av spesielle overvannsløkk ble igangsatt sommeren 2025 for å forebygge oversvømmelse ved kraftig regn.

Tak og piper

Styret har fulgt opp skader på piper og løse murstein og har planlagt omfattende utbedringsarbeid.

Brannsikring og HMS

Det ble installert nye brannslukkere og skilting og merking av rømningsveier i tråd med offentlige krav (NS 3926-1:2017; NS 3864-1:2024, TEK17). HMS-tilsyn er gjennomført i forbindelse med dugnadene.

Vaskeri: Styret implementerte en ny betalingsløsning (**AirWallet**) for fellesvaskeriene, med oppstart 1. september 2025, for å lette betalingsordningen for brukere av vaskeriene. Vaskeriet i 5C brukes hyppig, mens vaskeriet i 5G brukes sporadisk.

Sikkerhet

Låsene i portene inn til sameiet utsettes stadig for hærverk og hard behandling. I 2025 håndterte styret en rekke reparasjoner og 47 000,- kroner ble brukt til skifte og reparasjon av låser.

Uteområder og drift

Dugnader

Vårdugnad ble avholdt 30. april, og høstdugnad ble avholdt 24. september.

Dugnadskonto

Overskudd av dugnadspenger er besluttet øremerket til velferd, planter og hagestell i sameiet. Rundt 36 000,- er plassert på kontoen for 2025.

Gartnerarbeid

Gårdsrommet og forhager stelles av Bygårdsservice. Det samme gjelder beskjæring av busker og lave trær i forhager og bagård.

Sandkasse

Styret vedtok å rehabilitere sandkassen i gården med nye kanter i løpet av våren/sommeren 2025.

Utleie av sameiets leilighet

Styret har håndtert skifte av leietaker i sameiets utleieleilighet i Harald Hårfagres gate 5 F.

Sosiale tiltak og kommunikasjon

Jubileumsfeiring

Sameiet feiret jubileum med fest og tapas i gården 4. juni 2025. I den forbindelse ble det produsert og solgt en egen jubileumsbok om sameiets historie.

Informasjonsmøte

Det ble avholdt et informasjonsmøte for beboerne 19. november 2025 for å orientere om økonomi og vedlikeholdsplaner. Flere møter planlegges i forbindelse med fremtidig vedlikeholdsarbeid og andra aktuelle saker i sameiet.

Julegrantening

Årets julegrantening ble gjennomført 30. november kl. 17.00 med servering av gløgg og pepperkaker.
Beboerkommunikasjon

Styret har utarbeidet et eget informasjonsskriv til eiere som de kan videreformidle til sine leietakere for å sikre felles kjøreregler i gården.

Utfordringer i året som gikk

Trafikken i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate og situasjonen med drosjeholdeplassen

Styret har gjentatte ganger henvendt seg til Ruter og Bymiljøetaten for å tilkjenne sin bekymring over tungt trafikktrykk med busser og drosjer som kjører fort gjennom Trudvangveien/Harald Hårfagres gate. Trafikken kan utgjøre en fare for myke trafikanter i vårt nærmiljø. Tungtrafikken medfører rystelse i bygningene i Harald Hårfagres gate. Sporveiene lappet, etter sterkt og langvarig press fra styret, på asfalten rundt trikkeskinnene i Harald Hårfagres gate høsten 2025.

Skadedyr

Sommeren 2023 fikk vi en møllinfeksjon på loftet i en av sameiets bygninger. Infeksjonen var i ferd med å avta i 2025. Møbler, klær og andre tekstiler som oppbevares på loft må pakkes i lufttette beholdere. Det er observert små mengder møll på alle loft. Ulltekstiler må oppbevares i lufttette beholdere dersom de skal stå på loftet, for å hindre at det oppstår kraftige infeksjoner.

Fremtidige utfordringer i sameiet

Utfordringer knyttet til vedlikehold og økonomi i kommende periode

1. Konstruksjonene i sameiet er gamle, og behovet for vedlikehold og rehabilitering er økende. Styret bestilte i 2025 en tilstandsvurdering av bygningsstrukturene. OPAK AS fikk oppdraget og leverte en ferdig rapport ved prioritert tiltaksliste. Rapporten beskriver flere store prosjekt som må prioriteres de neste 10-15 årene, og som vil påvirke økonomien i sameiet. Det må derfor utarbeides en langsiktig og bærekraftig plan for arbeidene, som både skal sikre god og trygg gjennomføring og samtidig ivareta en forsvarlig økonomi (se punkt om økonomi under).
2. Lovpålagt brannsikring av kjellere må gjennomføres, sammen med andre mindre brannsikringstiltak i bygningene. Arbeidene vil være kostnadskrevenende.

Det vil med jevne mellomrom gjennomføres beboermøter for å informere om planlagt arbeid og finansiering, med mål om å skape forutsigbarhet for alle seksjonseiere.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feil tall i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tiltak under drift og vedlikehold vvs og brannsikring som ikke er igangsatt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rente på sameiets lån.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 276 353,-.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med kr 4 041 654 til større vedlikehold som omfatter blant annet aktuelle vedlikeholdstiltak jf tilstandsrapport fra OPAK.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6,4 % økning av kategori felleskostnader fra 1.01.2026.

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.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

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 sameiet 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 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 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
Bente Hodne
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."

Bente Hodne

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-04 21:24:39 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 24

5328 Årsrapport.pdf

KIRKEVEIEN 74 SAMEIE
ORG.NR. 971275693, KLIENTNR. 5328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 245 909	4 828 339	5 447 000	5 561 000
Vaskeri	9	13 860	16 100	15 000	15 000
Andre inntekter	3	57 393	23 397	0	2 983 839
SUM DRIFTSINNEKTER		5 317 162	4 867 836	5 462 000	8 559 839
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 976	-33 451	-24 000	-35 000
Styrehonorar	5	-248 055	-237 240	-248 056	-260 320
Revisjonshonorar	6	-17 234	-12 399	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-195 025	-186 115	-186 000	-199 004
Konsulenthonorar		-11 084	-29 149	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 294 526	-2 427 186	-1 780 000	-4 041 654
Forsikringer		-582 408	-500 847	-583 000	-582 980
Kommunale avgifter	8	-1 196 110	-1 091 581	-1 279 307	-1 333 707
Energi/fyring	10	-45 561	-45 609	-75 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-558 157	-520 865	-538 000	-554 000
Andre driftskostnader	11	-807 996	-522 635	-567 997	-571 812
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 991 132	-5 607 078	-5 313 360	-7 664 837
DRIFTSRESULTAT		326 030	-739 241	148 640	895 002
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 418	119 012	22 000	50 000
Finanskostnader	13	-392 992	-358 796	-585 000	-392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 574	-239 784	-563 000	-342 000
ARSRESULTAT		36 456	-979 026	-414 360	553 002
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-979 026		
Reduksjon udekket tap:		36 456	0		



KIRKEVEIEN 74 SAMEIE
ORG.NR. 971275693, KLIENTNR. 5328

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		200 000	200 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 969	20 981
Forskuddsbetalte kostnader		158 561	133 603
Andre kortsiktige fordringer	15	4 056	0
Driftskonto OBOS-banken		980 273	797 129
Sparekonto OBOS-banken		1 183 089	1 136 938
Sparekonto OBOS-banken II		37 255	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 398 204	2 088 652
SUM EIENDELER		2 598 204	2 288 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-3 445 792	-3 482 248
SUM EGENKAPITAL		-3 445 792	-3 482 248
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 922 144	5 495 427
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 922 144	5 495 427
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 264	93 181
Leverandørgjeld		24 462	170 899
Påløpte renter		2 125	2 133
Annen kortsiktig gjeld		0	9 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 851	275 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 598 204	2 288 652
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 26.02.2026			
Styret i Kirkeveien 74 Sameie			
Gunn Elisabeth Bjelke /s/	Helge Atle Rønningsen /s/	Bjørn Johann Tyrihjell /s/	
Tone Schwenke Rief /s/	Eva Maria Karlsson /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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	9 720
Dugnadsforskudd	90 796
Felleskostnader	4 450 449
TV	541 460
Leie	149 485
Strøm fryseboks	1 200
Felleskostnader tidl.år	2 799
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 245 909

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Annet	9 330
Salg av jubileumsbøker	15 824
Nøkler	8 400
Telenor	23 839
SUM ANDRE INNETEKTER	57 393

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 976
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 976

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 2024/2025 -248 055

SUM STYREHONORAR -248 055

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -5 411

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -17 234

SUM REVISJONSHONORAR -17 234

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -431 040

Drift/vedlikehold VVS -700 647

Drift/vedlikehold elektro -30 734

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 597

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -9 734

Kostnader dugnader -97 774

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 294 526

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -940 745

Feie- og tilsynsgebyr -12 879

Renovasjonsgebyr -242 486

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 196 110

NOTE 9

VASKERI

Inntekter 13 860

SUM VASKERI 13 860

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -45 561

SUM ENERGI / FYRING -45 561

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -5 500

Container -31 725

Annet driftsmateriale -109 639

Vaktmestertjenester -608 097

Andre driftskostnader -3 660

Trykksaker -2 215

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 370

Andre kostnader tillitsvalgte -5 411

Andre kontorkostnader -2 514

Porto -2 880

Kontingenter -3 200



Bank	-4 164
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-26 620
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-807 996

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	55 639
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 776
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 984
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 204
Andre renteinntekter	3 815
SUM FINANSINNTEKTER	103 418

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-392 992
SUM FINANSKOSTNADER	-392 992

NOTE 14

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 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	4 056
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 056

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente



Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-5 632 485

Tilgang 2025

-674 262

Nedbetalt tidligere

137 058

Nedbetalt i år

247 545

-5 922 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 922 144



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.04.26

Selskapsnummer: 5328 Selskapsnavn: KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Gunn Bjelke er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Finn Harald Bjelke og Bjørn Johan Rief er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar følger årsmøtevedtak fra 2024 med 2X statens grunnbeløp, per 13.04. 2026: 260 320,-

For

Mot

Sak 6 Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring – kostnads plassering hos berørt seksjonseier

Følgende tekst går inn som punkt §12 i vedtektene: Egenandel ved forsikringskader Egenandel ved skader som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, dekkes av vedkommende seksjonseier. Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad. Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finner rimelig ut fra skadeforløpet. Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering. Bestemmelsen gjelder for skader som meldes til forsikringen etter ikrafttredelsesdato.

For

Mot

Sak 7 Utredning og etablering av balkonger på bygningenes utside

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å utrede nærmere, inkludert tekniske, økonomiske og juridiske forhold, og legge frem en endelig sak til beslutning før igangsetting.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Finn Harald Bjelke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Helge Atle Rønningsen

Tone Schwenke Rief

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ole Andreas Lien

Sak 9 Valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

Celine Bellini

Kasper Lie Tønnesen

Nora Ringerud



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971275693

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Gunn Bjelke er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Finn Harald Bjelke og Bjørn Johan Rief er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Samlet godtgjørelse for styret foreslås å følge årsmøtevedtak fra 2024 med 2X statens grunnbeløp, per 13.04. 2026: 260 320,-

Forslag til vedtak:

Styrets honorar følger årsmøtevedtak fra 2024 med 2X statens grunnbeløp, per 13.04. 2026: 260 320,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring – kostnads plassering hos berørt seksjonseier

Bakgrunn og formål

Sameiet har en høy forsikringspremie. Hvert år betales neste to måneders felleskostnader inn i premie, 600 000,- kroner per år. den årlige premien påvirkes av skadefrekvens, skadeomfang og egenandelsnivået.

Når forsikringen brukes til skader som i hovedsak gjelder én seksjon, belastes hele sameiet indirekte gjennom høyere premie, i tillegg til selve egenandelen.

Sameiet har som regel at dersom en eier skal benytte seg av fellesskapet forsikring, dekker eier selv egenandel for forsikringen. Regelen er resultat av sedvane. Dersom egenandelen hadde blitt dekket som felleskostnad, medfører det at fellesskapet betaler for skader som primært kommer én seksjon til gode. Dette fører til økte kostnader over tid og svekker incentivene til forebygging av skader. *Ved å vedtaksfeste at egenandelen plasseres der nytten av forsikringsoppjøret oppstår, sikres en rimelig og bærekraftig kostnadsfordeling for fellesskapet.*

Målet med forslaget er å sikre en fortsatt rettferdig kostnadsfordeling, styrke skadeforebyggingen og bidra til lavere premieutvikling for alle eiere.

Dagens utfordringer

Dersom sameiet skulle ha dekket egenandelen ved bruk av forsikringen for mindre, seksjonsspesifikke skader ville det ha gitt umiddelbare økte felleskostnader gjennom egenandel og økt skadehistorikk som kan gi

høyere premie og/eller høyere egenandel ved fornyelse. Noen få skader i enkelte seksjoner kan belaste hele fellesskapet uforholdsmessig. Det gjelder spesielt seksjoner hvor vedlikehold ikke er prioritert.

Foreslått prinsipp

Det vedtektsfestes at den som har nytten av forsikringsutbetalingen ved en seksjonsspesifikk skade, dekker egenandelen. Skader som primært gjelder fellesareal eller felles installasjoner, dekkes av fellesskapet. Ved sammensatte skader der flere seksjoner er berørt uten klar hovedårsak, fordeles egenandelen mellom de berørte på en rimelig måte.

Forventede effekter

En rettferdig og forutsigbar kostnadsfordeling ved skader og bruk av forsikring.

Sterkere insentiv til vedlikehold og skadeforebygging i den enkelte seksjon.

Potensielt lavere skadefrekvens og bedre vilkår ved fornyelse av forsikringen på sikt.

Praktiske avklaringer

Ordningen foreslås vedtektsfestet for å gi forutsigbarhet for sameierne.

Styret vurderer sammen med forsikringsselskap skadeårsak (seksjon vs. fellesareal).

Styret kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier der vilkårene tilsier det.

Fastsette utfyllende retningslinjer for grenseganger og dokumentasjonskrav.

Ikrafttredelse foreslås fra datoen for årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Forslag til vedtak:

Følgende tekst går inn som punkt §12 i vedtektene: Egenandel ved forsikringsskader Egenandel ved skader som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, dekkes av vedkommende seksjonseier. Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad. Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finner rimelig ut fra skadeforløpet. Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering. Bestemmelsen gjelder for skader som meldes til forsikringen etter ikrafttredelsesdato.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Utredning og etablering av balkonger på bygningenes utside

Fremmet av: Kjersti Bøe

Det ønskes søknad til Plang- og bygningsetaten om etablering av balkonger på byggets utside mot Ole Vigs gate, Harald Hårfares gate og, dersom det er ønskelig, mot Trudvangveien fra og med 1. / 2. etasje og opp.

Formålet med tiltaket er å:

- Øke bokkvalitet og trivsel for beboerne
- Øke verdien på den enkelte seksjon
- Modernisere og videreutvikle eiendommen

Det forutsettes at:

- Det gjennomføres teknisk vurdering av bæreevne og konstruksjon
- Det innhentes nødvendige godkjenninger fra kommune og offentlige myndigheter
- Det utarbeides kostnadsoverslag og finansieringsmodell
- Kostnader fordeles etter vedtekter eller egen finansiering for berørte seksjoner

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til forslaget og forholder seg til årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å utrede nærmere, inkludert tekniske, økonomiske og juridiske forhold, og legge frem en endelig sak til beslutning før igangsetting.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Fire verv skal velges i år, styreleder og tre styremedlemmer. På grunn av at enkelt tidligere styremedlemmer har ønsket å sitte i kun ett år, er ett av vervene som er på valg for ett (1) år. De to resterende styremedlemsvervene har en varighet på to (2). Styreleder velges separat for ett (1) år av gangen.

Det er et mål å sikre et bredt sammensatt styre som kan romme de mange daglige utfordringene i sameiet.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Finn Harald Bjelke (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Finn Harald Bjelke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tone Schwenke Rief (29 stemmer)

Helge Atle Rønningsen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tone Schwenke Rief

Helge Atle Rønningsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Andreas Lien (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Andreas Lien

9. Valgkomité

Innstilling

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle sitter for ett år. Valgkomité må velges for ett år.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Celine Bellini (31 stemmer)

Nora Ringerud (31 stemmer)

Kasper Lie Tønnesen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Celine Bellini

Nora Ringerud

Kasper Lie Tønnesen

Protokollen er signert av:

Møteleder: Gunn Elisabeth Bjelke /s/

Protokollvitne 1: Finn Harald Bjelke /s/

Protokollvitne 2: Bjørn Johan Rief /s/