



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 825 389	1 851 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 825 389</b>	<b>1 851 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 345	45 063
Annen driftskostnad		1 284 432	1 159 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 777</b>	<b>1 204 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>494 612</b>	<b>647 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 363	4 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 363</b>	<b>4 129</b>
Annen finanskostnad		52 407	111 893
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 407</b>	<b>111 893</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 044</b>	<b>-107 764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 568	539 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 037 925	50 018 204
Sum varige driftsmidler		50 037 925	50 018 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 037 925	50 018 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 482	19 587
Sum fordringer		8 482	19 587
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 910	772 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 910	772 447
Sum omløpsmidler		742 391	792 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 353 975	28 909 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 353 975</b>	<b>28 909 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 356 775</b>	<b>28 912 208</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 268 923	6 754 139
Øvrig langsiktig gjeld		14 959 700	14 959 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 228 623</b>	<b>21 713 839</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 228 623</b>	<b>21 713 839</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 830	135 356
Leverandørgjeld		61 028	20 730
Annen kortsiktig gjeld		1 060	28 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 918</b>	<b>184 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 423 541</b>	<b>21 898 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423105

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 885 708 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 885 708 412  
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 825 389	1 851 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 825 389</b>	<b>1 851 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 345	45 063
Annen driftskostnad		1 284 432	1 159 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 777</b>	<b>1 204 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>494 612</b>	<b>647 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 363	4 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 363</b>	<b>4 129</b>
Annen finanskostnad		52 407	111 893
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 407</b>	<b>111 893</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 044</b>	<b>-107 764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 568	539 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>



Organisasjonsnr: 885 708 412  
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 037 925	50 018 204
Sum varige driftsmidler		50 037 925	50 018 204

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		50 037 925	50 018 204
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 482	19 587
Sum fordringer		8 482	19 587

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 910	772 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 910	772 447

Sum omløpsmidler		742 391	792 034
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 353 975	28 909 408



Sum opptjent egenkapital	29 353 975	28 909 408
Sum egenkapital	29 356 775	28 912 208
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 268 923	6 754 139
Øvrig langsiktig gjeld	14 959 700	14 959 700
Sum annen langsiktig gjeld	21 228 623	21 713 839
Sum langsiktig gjeld	21 228 623	21 713 839
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	132 830	135 356
Leverandørgjeld	61 028	20 730
Annen kortsiktig gjeld	1 060	28 106
Sum kortsiktig gjeld	194 918	184 192
Sum gjeld	21 423 541	21 898 031
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>



Organisasjonsnr: 885 708 412  
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Krummedike Borettslag

1. juni 2022

Selskapsnummer: 620





## Velkommen til årsmøte i Krummedike Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

1. juni 2022 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtekts endring §3
5. Fremheve tekst i vedtekt §5
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Krummedike Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport s.v.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 4

**Vedtekts endring §3**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å bruke el- eller gassgrill på verandaene og uteområde**

**Forslag til vedtak**

Endre tekst i vedtekter §3 til: Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å bruke el- eller gassgrill på verandaene og uteområde

Sak 5

**Fremheve tekst i vedtekt §5**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dyrehold: Her vil vi ha fremhevet og med rødt: **Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom**

**Forslag til vedtak**

Fremmheve setning i rødt: Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Under pkt §5 i Vedtektene



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Grethe Dønhaug

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roald Jan Eilertsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Fredrikke Nørbech
- Hilde Løvdal Stephens

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arve Dønhaug
- Marit K Haugen Sandvik

### Vedlegg

1. Redigert liste fra valgkomiteen 2022.pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Grethe Dønhaug

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roald Jan Eilertsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Grethe Dønhaug	Liakollveien 28 A
Nestleder	Roald Jan Eilertsen	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Inger Marie Persson	Liakollveien 26 B
Varamedlem	Anne Frederikke Nørbech	Liakollveien 28 B
Varamedlem	Hassan Zia Ullah	Liakollveien 48 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Grethe Dønhaug		Liakollveien 28 A
Varadelegert		
Roald Jan Eilertsen		Liakollveien 26 B

### Valgkomiteen

Arve Dønhaug	Liakollveien 28 A
Marit Kristine H Sandvik	Liakollveien 28 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Krummedike Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Krummedike Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885708412, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Liakollveien 26 og 28

Gårds- og bruksnummer:

191 155 182

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten, kjøpt i 2003 er på 3 249 m2.m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Krummedike Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 825 389.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 330 777.

### Resultat

Årets resultat på kr 444 568 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 485 216 på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 547 473 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krummedike Borettslag.

**Lån**

Krummedike Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krummedike Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Krummedike Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Krummedike Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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>.

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>607 842</b>	<b>584 146</b>	<b>607 842</b>	<b>547 473</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	444 568	539 522	488 000	492 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-485 216	-468 449	-484 000	-490 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-19 721	-47 376	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-60 369</b>	<b>23 697</b>	<b>4 000</b>	<b>2 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>547 473</b>	<b>607 842</b>	<b>611 842</b>	<b>549 473</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	742 391	792 034
Kortsiktig gjeld	-194 918	-184 192
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>547 473</b>	<b>607 842</b>



## KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		537 623	579 992	542 820	535 560
Innkrevde felleskostnader	2	1 279 284	1 239 792	1 266 180	1 291 440
Andre inntekter	3	8 482	31 720	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 825 389</b>	<b>1 851 504</b>	<b>1 809 000</b>	<b>1 827 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 063	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-39 000	-40 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-5 840	-4 545	-4 000	-5 000
Andre honorarer		-5 000	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-64 495	-62 925	-64 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-19 726	-17 250	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-206 670	-342 494	-165 000	-175 000
Forsikringer		-108 538	-97 090	-100 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-224 573	-221 580	-225 000	-232 000
Kostnader sameie	21	-2 417	26 185	-79 000	-28 000
Energi/fyring	10	-366 468	-181 805	-290 000	-345 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 845	-121 435	-128 000	-117 000
Andre driftskostnader	11	-161 260	-126 616	-140 000	-132 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 330 777</b>	<b>-1 204 218</b>	<b>-1 272 000</b>	<b>-1 296 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>494 612</b>	<b>647 286</b>	<b>537 000</b>	<b>531 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>494 612</b>	<b>647 286</b>	<b>537 000</b>	<b>531 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 363	4 129	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-52 407	-111 893	-55 000	-45 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-50 044</b>	<b>-107 764</b>	<b>-49 000</b>	<b>-39 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>444 568</b>	<b>539 522</b>	<b>488 000</b>	<b>492 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		444 568	539 522		



## KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	49 875 000	49 875 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	162 925	143 204
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 037 925</b>	<b>50 018 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	8 482	19 587
Driftskonto OBOS-banken		216 554	206 344
Sparekonto OBOS-banken		517 356	566 103
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>742 391</b>	<b>792 034</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	16	29 353 975	28 909 408
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 356 775</b>	<b>28 912 208</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 268 923	6 754 139
Borettsinnskudd	18	14 959 700	14 959 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 228 623</b>	<b>21 713 839</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		61 028	20 730
Påløpte renter		11 743	14 547
Påløpte avdrag		121 087	120 809
Annen kortsiktig gjeld	19	1 060	28 106
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 918</b>	<b>184 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 780 317</b>	<b>50 810 238</b>
Pantstillelse	20	49 872 200	49 872 200
Garantiansvar	21	28 959	13 327



Oslo, 19.04.2022  
Styret i Krummedike Borettslag

Grethe Dønhaug/s/

Inger Marie Persson/s/

Roald Jan Eilertsen/s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital



fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	937 356
Oppvarming	341 928
Kapitalkostnader på IN-lån	538 130
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-507
Overført til kapitalkostnader	-537 623
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 279 284</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm	8 482
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 482</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 840.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 926
Protan AS	-7 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 726</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-77 101
Drift/vedlikehold VVS	-4 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 860
Kostnader dugnader	-2 795
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-206 670</b>



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

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

Vann- og avløpsavgift	-153 342
Renovasjonsavgift	-71 231
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-224 573</b>

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

Elektrisk energi	-39 380
Fjernvarme	-327 089
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-366 468</b>

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

Verktøy og redskaper	-1 838
Driftsmateriell	-817
Vaktmestertjenester	-101 365
Renhold ved firmaer	-43 599
Trykksaker	-1 190
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 788
Andre kontorkostnader	-4 491
Porto	-410
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-2 320
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-161 260</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 253
Andre renteinntekter	1 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 363</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 407
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 407</b>

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

Tilgang 2003	49 875 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 875 000</b>

Tomten er kjøpt.



Gnr.191/bnr.155 og 182.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm	8 482
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 482</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 957 865
Egenkapital fra IN tidligere	19 089 387
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-11 693 277
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 353 975</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12:0,72 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2004	-35 269 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 425 975
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 215
Nedbetalt tidligere, IN	19 089 387
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 268 923</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-14 959 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 959 700</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån	-1 060
------------------------	--------



---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 060</b>
-----------------------------------	---------------

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 959 700
Pantelån	6 268 923
Påløpte avdrag	121 087
Beregnete IN-forpliktelser	7 396 110
<b>TOTALT</b>	<b>28 745 820</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 875 000
<b>TOTALT</b>	<b>49 875 000</b>

---

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,9% av Rosenholm Garasjesameie og Rosenholm Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Rosenholm Garasjesameie, kr 29 029 og i Rosenholm Utomhussameie, kr 70.

Selskapets andel i sameiene vises i balansen som anleggsmidler under posten

Andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

Kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Det er avholdt 8 styremøter og 2 beboermøter, samt har styret hatt 6 webseminarer vedrørende Vibbo og Styrerommet, samt 2 regnskapsmøter.

Det er skiftet brannglass i 5 etg i leil 5001 i 26B, og leil 5005 i 28B.

Det er kjøpt nye brannslukkingsapparater i 26B og 28B.

Det er gjennomført 4 dugnader, og i tillegg har hver enkelt beboer bidratt når de har hatt mulighet. Buskene i 26 B langs gjesteparkeringen, og ved inngangspartiene, er tatt ned. Bark er innkjøpt og lagt på. Takk til Unni som hentet barken. Stort arbeid nedlagt av de som deltok.

Arve ordnet med henger for bortkjøring av planteavfall.

Gjerde mot Liakollveien er reparert og beiset.

Den utsklidde hekken i kroken ved 28C, har Arve fjernet, støpt kant, og satt opp gjerde.

Nødvendige deler av mur på bygningsmasse og heller er rensset for sopp.

Grøntområdene ble kalket.

Beboere i 28B har i sommer passet og vannet nyplantingene nedenfor lekeklassen ved 28B.

Tujahekk mellom 28B og lekeklassen er halvert.

Ugressmiddel ble innkjøpt, og alt ugress rundt hellene ved 26A og 26B og langs gangveiene, er rensset opp og fjernet.

Det ble innhentet anbud fra 3 firmaer vedr markiser. 3 beboere benyttet seg av tilbudet fra Fasadeprodukter AS.

Har hatt grundig sjekk av takene våre av Protan.

### **Styret**

Se Krummedike Borettslags hjemmeside på Vibbo for 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.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS om renhold av fellesarealene.



## Parkering

Borettslaget er medeier i Rosenholm Garasjesameie. Garasjeanlegget befinner seg under Liakollveien 18-24. Portåpner kan kjøpes hos portner i Høgåsen Borettslag. For nærmere opplysninger, kontakt styret i Krummedike.

## Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret på [krummedike@styrerommet.no](mailto:krummedike@styrerommet.no).

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656503. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må være kreditert OBOS'** klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Krummedike Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

**2021** Kontroll av takene, Skiftet brannvinduer i 2 leiligheter, 5001 og 5005. Skiftet en av 2 pumper i fjernvarmenettet. Gjerdet mot Liakollveien vasket og malt.

**2020** Ventilasjonsanlegg og tak over to dører Rens av ventilasjonsanlegg.

Tak over inngangsdørene i 28 B og 26 B.

**2017** Maling Maling av inngangspartier i nr 26 og nr 28 A og C.

Maling av vinduer, treverk, stålkonstruksjoner og tak på balkonger

Reparasjon av takrenner, grenrør og arbeid på noen balkonger

**2015** Utført vedlikehold av begge tak

**2012** Rensing av fjernvarmeanlegget Rensing av fjernvarmeanlegget og installering av filterbasert renseanlegg

**2008** Skrappt og malt loddrette bærebjelker på balkonger.

**2007** Beiset søppelboer og listverk rundt vinduer på blokkene.





## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

**Selskapsnummer:** 620 **Selskapsnavn:** Krummedike Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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