



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 078 202  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 026 229	4 643 386
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 026 229</b>	<b>4 643 386</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	57 050
Annen driftskostnad		11 282 920	1 349 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 379 905</b>	<b>1 406 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 353 676</b>	<b>3 237 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 743	5 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 743</b>	<b>5 184</b>
Annen finanskostnad		1 438 743	1 084 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 438 743</b>	<b>1 084 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 427 000</b>	<b>-1 078 981</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 780 676	2 158 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		79 790 000	79 790 000
Sum varige driftsmidler		79 790 000	79 790 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		25 004	47 901
Sum finansielle anleggsmidler		25 004	47 901
Sum anleggsmidler		79 815 004	79 837 901
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 375	22 886
Sum fordringer		5 375	22 886
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 834	946 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 834	946 424
Sum omløpsmidler		1 317 209	969 310
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 132 213</b>	<b>80 807 211</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 901 957	43 682 633
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 901 957</b>	<b>43 682 633</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 905 557</b>	<b>43 686 233</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		26 216 083	20 595 343
Øvrig langsiktig gjeld		15 981 060	16 004 639
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 197 143</b>	<b>36 599 982</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 197 143</b>	<b>36 599 982</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 094	426 744
Leverandørgjeld		21 419	94 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 513</b>	<b>520 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 226 656</b>	<b>37 120 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 132 213</b>	<b>80 807 211</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435277

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 078 202  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 982 078 202  
BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 026 229	4 643 386
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 026 229</b>	<b>4 643 386</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	57 050
Annen driftskostnad		11 282 920	1 349 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 379 905</b>	<b>1 406 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 353 676</b>	<b>3 237 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 743	5 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 743</b>	<b>5 184</b>
Annen finanskostnad		1 438 743	1 084 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 438 743</b>	<b>1 084 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 427 000</b>	<b>-1 078 981</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 780 676	2 158 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>



Organisasjonsnr: 982 078 202  
BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

79 790 000 79 790 000

Sum varige driftsmidler

79 790 000 79 790 000

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

25 004 47 901

Sum finansielle

anleggsmidler

25 004 47 901

Sum anleggsmidler

79 815 004 79 837 901

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

5 375 22 886

Sum fordringer

5 375 22 886

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 311 834 946 424

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 311 834 946 424

Sum omløpsmidler

1 317 209 969 310

SUM EIENDELER

81 132 213 80 807 211

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 600 3 600

Sum innskutt egenkapital

3 600 3 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	38 901 957	43 682 633
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>38 901 957</b>	<b>43 682 633</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>38 905 557</b>	<b>43 686 233</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 216 083	20 595 343
Øvrig langsiktig gjeld	15 981 060	16 004 639
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 197 143</b>	<b>36 599 982</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 197 143</b>	<b>36 599 982</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 094	426 744
Leverandørgjeld	21 419	94 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>29 513</b>	<b>520 996</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 226 656</b>	<b>37 120 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>81 132 213</b>	<b>80 807 211</b>



Organisasjonsnr: 982 078 202  
BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3436

BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, Gausel bydelshus.

### 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.

### Beboermøte etter årsmøtet

Etter sakslisten er gjennomgått, ønsker styret et beboermøte for diverse saker, bl.a spm om plassering av bossdunker, og andre tema folk lurer på. Styret ønsker også å gi en overordnet plan for videre vedlikehold.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold av altaner og terrasser §5-1 (3) og (10), og §5-2 (6)
8. Tekniske krav til altangolv og terrassar, ny § 10 i ordensreglane
9. Prosedyre for søknad om tiltak, ordensreglene § 9
10. Overtaking etter påbygging §5-2 (5)
11. Vedlikehaldsansvar ved fasadeendringar § 5-1 (8), (11) og (12)
12. Endring av bygningenes eksteriør §4-3 (2)
13. Endring av fargen på inngangsdørene
14. Val av farge på inngangsdørene
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL



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

Anders Molland, forretningskonsulent i OBOS, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen er godkjendt

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 3436 Brl Killingen - Gausel.pdf
- 2. 3436 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er foreslått satt til kr 80 000.

### Styrets innstilling

Kr 80 000 er litt mindre enn året får, men styret har og vore ein person mindre. Det store vedlikehaldsprosjektet i 2024 medførte mykje arbeid for styret som meiner at beløpet må kunna rettferdiggjera. Det ligg på snittet i 2023 for småe burettslag.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse blir satt til kr 80 000

## Sak 7

### Vedlikehold av altaner og terrasser §5-1 (3) og (10), og §5-2 (6)

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Vedtektsendring:

I haust blei det utarbeidd rettleiing for montering av terrassar og altangolv. Meininga er å unngå at det samlar seg fukt på- og bak husfasaden, fordi det kan føra til rote og vassinntrenging der me ikkje vil ha det. Terrassar og plattingar på bakkenivå har huseigarane sjølve ansvaret for. Viss berre ein søker til styret og følgjer rettleiinga, kan ein i stor grad velja type og utforming sjølv.

Det som kan vera litt uavklart, er kven som har vedlikehaldsansvaret for ulike delar av altanar og takterrassar. Ansvaret er éin ting, retten til å endra på ting, ein annan. Derfor har styret sjekka korleis *Huseierne* definerer det og laga eit utkast til vedtekter.

- «Altan» er ordet for dei vanlegaste altanane i laget, slike som er opne under.
- «Takterrasse» er ordet for slike som ligg oppå garasje eller -rom i huset.

#### Forslag om å endre et punkt i § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

#### Til ny formulering:

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på altan, takterrasse og lignende, og holde drenering under terrasser fri for blokkeringer.

#### Forslag om å legge til et punkt i § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(10) Det innvendige golvdekket på altanene og takterrassene, har andelseier vedlikehaldsansvaret for. Dette dreier seg om å male-/ beise golvplankene og reparere rotne lekter og bord. For å unngå vannskader i fasaden og i verste fall inne i leiligheten, er det viktig å sørge for at avløp er opne og frie for skitt og løv.

#### Forslag om å legge til et punkt i § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(6) Altaner er en del av den ytre bygningen og fasaden. Grunnkonstruksjonen som: rekkverk, berebjelker og membran, har borettslaget vedlikehaldsansvaret for, deriblant å male-/ beise rekkverket utvendig og innvendig.

## Forslag til vedtak

Endre vedtektenes punkt 5-1 (3) og legge til punkt 5-1 (10) og 5-2 (6) som foreslått.



Sak 8

## Tekniske krav til altangolv og terrassar, ny § 10 i ordensreglane

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har praktisert å stilla krav ved etablering av terrassar, at ein skulle sikra lufting bak fasaden av bygningane og montera beslag, men har sjølv vore usikre på kva me eigentleg snakka om. Det var behov for ei konkretisering utarbeidd av fagfolk. OBOS Prosjekt sette opp dokumentet "Vedlikeholdsnotat for etablering av terrasser og altaner i borettslaget Killingen – Gausel", per 25. november 2024. Ein finn dokumentet på Vibbo, under temaet "Terrasser og altangolv". Det er dessutan lagt ved.

*For å tilrettelegge for vedlikehold og sikre lengst mulig levetid for bygningsmassen i Borettslaget Killingen, samt minimere risikoen for skader som kan oppstå ved mangelfulle løsnings, gjelder følgende retningslinjer ved etablering og reetablering av terrasser og plattinger på bakkeplan, samt trammen framfor inngangsdørene, eller ved fornyelse av terrassebord på eksisterende altaner. Retningslinjene skal bidra til at bygningen holdes i god stand over tid, til fordel for både beboere og borettslaget som helhet.*

Forslaget er å leggja til ein paragraf i ordensreglane om å følgja desse krava når ein etablerer eller reetablerer altangolv, terrassar og plattingar. Det blir krav om å retta seg etter alle punkta utanom nr 1.2. Punkt 1.2 er sterkt tilrådd fordi det vil gjera at ein kan vedlikehalda papptekkinga under terrasseborda på altanen, utan å måtta riva dei opp. Styret meiner likevel at det ikkje treng vera eit absolutt krav.

Når styret for framtida godkjenner terrassar, vil ein visa til dette dokumentet som eit krav.

**Forslag til ny § 10 i ordensreglane. Tekniske krav til terrasser, plattinger og altangolv**

*Ved etablering- eller fornyelse av terrasser, plattinger og altangolv, skal en rette seg etter de tekniske krava som er dokumenterte i "Vedlikeholdsnotat for etablering av terrasser og altaner i borettslaget Killingen – Gausel", utarbeidet av «OBOS Prosjekt AS v/Morten Håvarstein 25. november 2024».*

*Men merk unntaket for punkt 1.2 om altangolv; Det er ikke et krav å legge altangolv som moduler, men tilrådd.*

**Forslag til vedtak**

Leggja til § 10 i ordensreglane som foreslått

**Vedlegg**

3. Vedlikeholdsnotat for etablering av terrasser og altaner.pdf

Sak 9

## Prosedyre for søknad om tiltak, ordensreglane § 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av §9 i husordensreglane



Styret ønsker å vidareutvikla prosedyra for å søkja om tiltak på bygningane. Den eine grunnen er for å rettleia både huseigarar og styret. Den andre for å presisera at styret stiller visse krav for å kunna ivareta bygningane, og at styret skal kunna henta inn fagekspertar til etterkontroll.

Viser til vedtekten §4-3 Bygningsmessige arbeider, pkt (2)

*Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.*

Viser til ordensreglene av 30.09.2022, §9. Prosedyre for søknad om tillatelse til tiltak

Eksisterande formulering:

*Et «tiltak» er definert som påbygg eller annen utvending endring av bygningene eller fellesarealet.*

Ønsker man å søke om å gjennomføre et tiltak på eiendom i Killingen borettslag må man gjennom følgende 4 steg, vedtatt i borettslagets generalforsamling.

A) Søker må søke styret om tillatelse til tiltak

I. Kort beskrivelse av tiltaket

II. Tegninger (plan, fasade og snitt som viser før–etter)

III. Sentral godkjenning av entreprenør(er) som er tiltenkt utførelsen av tiltaket.

Styret vurderer:

Styret vurderer om tiltaket det søkes om er i henhold til den formingsrettleieren for utbygging som generalforsamlingen i Killingen borettslag har vedtatt tidligere og som er godkjent av kommunen.

Hvis JA: Styret godkjenner søknaden

Hvis NEI: Styret legger saken fram for en generalforsamling som godkjenner eller underkjenner den.

B) Søker må søke kommunen om tillatelse til tiltak

I. Tegninger (plan, fasade og snitt som viser før-etter)

II. Styre- eller GF-godkjenning av tiltaket

III. De nødvendige søknadsblanketter (avhengig av type tiltak, se [www.dibk.no](http://www.dibk.no))

IV. Godkjent nabovarsel eller bekreftelse på sendt nabovarsel

V. (evt. dispensasjonssøknad)

Kommunen vurderer:

Kommunen vil følge sine vanlige prosedyrer for behandling av søknader. Kommunen vektlegger alltid om tiltaket er i henhold til reguleringsplan og bestemmelser.

OBS! Hvis tiltaket ble godkjent gjennom GF eller EGF, vil antageligvis kommunen kreve at det sendes inn søknad om dispensasjon for tiltaket.

C) Søker må søke kommunen om ferdigattest.

D) Mottatt ferdigattest fra kommunen skal oversendes styret i Killingen borettslag.

Forslag til ny formulering:

*Et «tiltak» er definert som påbygg eller annen utvending endring av bygningene eller fellesarealet, eller arbeid som berører fasaden. Ett hensyn gjelder utseende og arealbruk. Et annet dreier seg om å unngå fuktproblem og annen skade på bygningene.*



Ønsker man å søke om å gjennomføre et tiltak på eiendom i Killingen - Gausel borettslag må man gjennom følgende 4 steg.

A) Søker må søke styret om tillatelse til tiltak

I. Kort beskrivelse av tiltaket

II. Tegninger (plan, fasade og snitt som viser før–etter)

III. Det stilles som generelt krav at arbeid utføres av fagkyndig person. Søknaden skal inneholde informasjon om hvem som utfører oppdraget. Dersom ved egen innsats, skal det redegjøres for egen kompetanse.

IV. Planlagt framdrift

Styret vurderer:

Styret vurderer om tiltaket det søkes om:

- er i henhold til den formingsrettleieren for utbygging som generalforsamlingen i Killingen borettslag har vedtatt tidligere og som er godkjent av kommunen.
- eller om generalforsamlingen tidligere har godkjent denne typen endring.
- eller om endringen er innenfor det styret kan godkjenne.

Hvis JA: Styret godkjenner søknaden

Hvis NEI: Styret legger saken fram for en generalforsamling som godkjenner eller underkjenner den.

Styret svarer skriftlig:

Søknaden og svaret blir arkivert på styrerommet.

B) Søker må søke kommunen om tillatelse til tiltak

Dette punktet gjelder bare hvis en skal bygge på eller -ut, dvs. tiltak som kommer inn under reguleringsplanen kommunen har for området.

I. Tegninger (plan, fasade og snitt som viser før-etter)

II. Styre- eller GF-godkjenning av tiltaket

III. De nødvendige søknadsblanketter (avhengig av type tiltak, se [www.dibk.no](http://www.dibk.no))

IV. Godkjent nabovarsel eller bekreftelse på sendt nabovarsel

V. (evt. dispensasjonssøknad)

Kommunen vurderer:

Kommunen vil følge sine vanlige prosedyrer for behandling av søknader. Kommunen vektlegger alltid om tiltaket er i henhold til reguleringsplan og bestemmelser.

OBS! Hvis tiltaket ble godkjent gjennom GF eller EGF, vil antageligvis kommunen kreve at det sendes inn søknad om dispensasjon for tiltaket.

C) Søker må søke kommunen om ferdigattest dersom tiltaket ble behandlet- og godkjent av kommunen.

D) Ferdigmelding skal sendes til styret

I. Eventuell ferdigattest fra kommunen skal oversendes styret i Killingen borettslag.

II. Når arbeidet er ferdig, og det ikke har vært en kommunal sak, skal det sendes skriftlig beskjed til styret.

Styret har rett til å engasjere en egen fagkyndig til å kontrollere arbeidet. Den bygningskyndiges mandat er å sikre at retningslinjene er fulgt. Eventuelle feil og mangler kan en kreve utbedret på beboers regning.

Forslag til vedtak

Endre § 9 i ordensreglene som foreslått



Sak 10

## Overtaking etter påbygging §5-2 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtektene: §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, pkt (5)

Dagens formulering:

*(5) Når andelseier har bygget ut eller endret fasaden, overtar borettslaget det framtidige vedlikeholdsansvaret for de nye bygningsdelene, på samme vilkår som for den originale bygningen. Borettslaget tar over ansvaret etter at selve ombyggingen er ferdigstilt og ferdigattest foreligger.*

Intensjonen med § 5-2 (5) er at borettslaget skal ha ansvaret for de fulle og hele bygningene, det utvendige. Når en andelseier bygger på med ett eller flere rom, må andelseieren stå ansvarlig for arbeidet mens det pågår. Spørsmålet er hva som skal skje etterpå. Paragrafen handler om påbygging av nye bygningsdeler, men på ingen måte om andre, mindre fasadeendringer som markiser eller varmepumper. Det er denne uklarheten vi ønsker å få luket vekk i den nye formuleringen av paragrafen.

Viss en vegg her og der skal vere påbyggerens, inkl. eventuelle framtidige eieres, eget ansvar, får fellesskapet problem med å pålegge eieren nødvendig vedlikehold av den delen, eller å regulere hvilke friheter eieren kan ta seg. Dessuten blir det ugrent for eieren om en vegg blir utelatt i et framtidig, felles vedlikeholdsprosjekt, bare fordi veggen ikke blir betraktet som borettslaget sin.

Når borettslaget formelt tar, eller implisitt bare får, ansvaret etter påbygging, ønsker ingen av oss å måtte ta over amatørmessig og mangelfullt utført arbeid som vil påføre laget en kostnad å få utbedret.

Når styret godkjenner søknaden om påbygging, blir det stilt krav om at arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk. Det ferdige arbeidet må overleveres til laget. Denne § 5.2 (5) skal synliggjøre hva som er forventet. § 9 i ordensreglene regulerer søknadsprosessen.

### §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Ny formulering:

*(5) Når andelseier har bygget ut eller endret fasaden, overtar borettslaget det framtidige vedlikeholdsansvaret for de nye bygningsdelene, på samme vilkår som for den originale bygningen. Borettslaget tar over ansvaret etter at selve ombyggingen er ferdigstilt og ferdigattest foreligger.*

*Dersom andelseier har fått montert utvendig solskjerming, varmepumper eller annet. etter vedtektenes punkt 4-3 (2), overtar ikke borettslaget vedlikeholdsansvaret for dette.*

Merk! Den siste setningen inneholder en opprømsing som er tenkt å skulle vere lik opprømsingen i punkt 4-3 (2) som det er forslag om å endre, se etterfølgende saker (GF-sak nr. 12). Dersom den saken ikke blir vedtatt, er forslaget at opprømsingen i punkt 5-2 (5), skal vere "private radio- og TV-antenner, markiser mv."

Forslag til vedtak

Endre vedtektenes punkt 5-2 (5) som foreslått

Sak 11

## Vedlikehaldsansvar ved fasadeendringar § 5-1 (8), (11) og (12)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Når ei fasadeendring medfører meirarbeid ved framtidig vedlikehald av fasaden, skulle ikkje då eigaren til det huset, ta meirkostnaden?

Viser til vedtak i EGF 09.09.2020 som eksempel

*Generalforsamlinga godkjenner at nr. [...] får montera denne typen solskjerming, mot at huseigaren forpliktar seg til å ta all meirkostnad ved framtidig vedlikehald. [...]*

Viser til vedtektene § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

*(8) Nye eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.*

Ein skal søka om å få gjera tiltak på fasaden. Den eine grunnen er at det er fellesskapet som bestemmer korleis bygningar og uteområde skal sjå ut, og styret må få høve til å sjekka at tiltaket er innanfor. Den andre grunnen er at det ikkje må bli til hinder for det vedlikehaldet som styret må utføra på bygningane generelt, og heller ikkje må bli årsak til auka vedlikehaldsbehov.

Når styret godkjenner ei fasadeendring av typen markiser eller varmepumper, pleier styret å ta med ei formulering om at partseigaren må ta meirkostnaden det vil påføra laget. Vidare, er det rimeleg at ein sjølv har ansvaret for å vedlikehalda den eventuelle, påmonterte gjenstanden.

Som ein ser av § 5-1 (8) blir ansvaret for vedlikehald overført til nye eigarar. Punktet er kanskje skrivne med tanke på dei definerte vedlikehaldsoppgåvene i same paragrafen. Men det må vera rimeleg å tru at det òg gjeld for tiltak som tidlegare eigar har utført på huset.

Forslaget er å leggja inn i vedtektene, det nemnde kravet om ansvar for kostnadane, og ansvar for vedlikehaldet. Dersom GF-saka om altanar blir vedteke, blir desse punkta nr (11) og (12). Viss ikkje altan-saka går gjennom, blir dei berre nr (10) og (11).

Forslag til nytt punkt 5-1 (11):

*Når andelseier har utført en endring på fasaden etter vedtektenes punkt 4-3 (2), må andelseieren ta meirkostnaden med å demontere og remontere tiltaket, dersom det trengs for å kunne utføre vedlikehold på bygningene.*

Forslag til nytt punkt 5-1 (12):

*Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av den typen fasadeendringer som er omtalt i vedtektenes punkt 4-3 (2).*

Forslag til revisjon av punkt 5-1 (8):

*Nye eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren. Den nye eieren overtar også ansvaret for fasadeendringer som forrige eier har fått godkjent etter vedtektenes punkt 4-3 (2).*



## Forslag til vedtak

Endra vedtektene punkt 5-1 (8) og leggja til punkt 5-1 (11) og (12) som foreslått

Sak 12

## Endring av bygningenes eksteriør §4-3 (2)

Forslag fremmet av:

Sigrid Vangdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens §4-3 (2) ramser opp noen eksempel på endringer av fasaden, blant flere, som huseierene må søke om. Siden varmpumper og el-billadere er blitt mye mer aktuelle, er det foreslått å ta de med i oppramsingen, og antenner er mindre vanlig. Ordet solskjerming dekker flere varianter enn bare tradisjonelle markiser.

Dagens formulering:

*(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.*

Forslag til ny formulering av §4-3:

*(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av utvendig solskjerming, varmpumper, el-billadere mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.*

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Endre vedtektenes punkt 4-3 (2) som foreslått

Sak 13

## Endring av fargen på inngangsdørene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er uaktuelt å skifta alle inngangsdørene på ein gong, iallfall ikkje i løpet av dei neste par åra; Det ville ha kosta oss for mykje og nokre av dørene er alt av nyare dato. Me har skifta enkeltståande dører opp gjennom åra og me vil truleg måtta skifta ei og anna dør i åra framover. Denne saka dreiar seg om fargen på inngangsdørene.



Det er smak og behag om ein likar den oransje fargen me har no. Grunnen til at me tek opp spørsmålet, har meir med teknisk kvalitet og pris å gjera.

Dagens oransje er ein spesialfarge som ikkje er blant standardfargane til dørprodusenten. Det betyr at når me bestiller ei dør, må produsenten blanda fargen og klargjera produksjonsapparatet sitt for fargen. Me får ein kostnad for denne tilrettelegginga, og det blir dyrt for berre éi dør. Det ville svara seg meir viss me bestilte ti dører på same tid.

Forslaget er å velja ein farge som er blant standardfargane til produsenten, slik at prisen vert rimelegare når me skifter berre éi dør.

Ulempa med å skifta farge når me berre vil skifta éi og anna dør i åra som kjem, er at me får ulik farge på inngangsdørene rundt om. Det vil sjå litt «klattvis» ut, med mindre me skulle finna på andre tiltak som å skifta dører i ei heil husrekka om gongen, måla resten av dørene e.a. Målet er å bevare eit einsarta uttrykk i laget, eller at det ser ut som det er ein plan bak.

#### Forslag til vedtak

Burettslaget skal skifta farge på inngangsdørene. Fargen skal brukast på nye dører som vert kjøpt inn heretter. Styret får mandat til å velja tiltak for dei eksisterande dørene, innanfor ramma av det økonomien tillèt.

Sak 14

### Val av farge på inngangsdørene

Forslag fremmet av:

Fargekomite: Tone Veslemøy Rønneberg, Sigrid Vangdal og Marit Ness (styreleiar)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sjå førre sak om laget skal endra farge på inngangsdørene. Viss den saka ikkje går gjennom, går dette punktet ut.

Dersom GF vel å skifta standardfarge på inngangsdørene, må GF velja kva farge det skal vera. Alle andelseigarar blei i februar inviterte til å vera med i ein fargekomite, via Vibbo, og to melde seg i tillegg til ein frå styret. Komiteen kom saman i mars og april og diskuterte seg fram til tre fargealternativ som alle er blant standardfargane til Nordan. Desse alternativa får GF no velja blant.

Det er valt rolege fargar som syner av seg som blikkfang mot det kvite, slik det passar seg for inngangsdører, dvs. dei er mørkare. Komiteen vurderte at ingen av dei lyse standardfargane var særleg gode. Når ein vel mørke fargar, må ein òg ha aluminiumsbelagte dører, fordi det kan bli meir vedlikehald med tredører. Alu-dører er kanskje litt dyrare, men skal til gjenjeld kunna halda seg lengre.



## Forslag til vedtak 1

Farge RAL 7015 Slate grey

## Forslag til vedtak 2

Farge RAL 8011 Nut brown

## Forslag til vedtak 3

Farge RAL 8019 Grey brown

## Vedlegg

4. Fargeforslag inngangsdører 2025.pdf

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av styreleiar og 2 - 4 styremedlemmer. Det skal veljast 1 - 2 varafolk. Eitt av styremedlemmene vart valt inn for to år i fjor og står ikkje på val i år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Ness

Beboer foreslår at Marit fortsetter som styreleder. Hun utfører vervet på en god måte, har mye kunnskap og sørger for at alle beboere for si sin mening.

- N N

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Mikkelsen
- Marius Jenssen
- Ole-Marius Skulbru

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Julie Mikkelsen
- Marit Ness

Beboer foreslår at Marit fortsetter som styreleder. Hun utfører vervet på en god måte, har mye kunnskap og sørger for at alle beboere for si sin mening.

- Marius Jenssen



- Ole-Marius Skulbru

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Ulveraker
- Marit Ness

Beboer foreslår at Marit fortsetter som styreleder. Hun utfører vervet på en god måte, har mye kunnskap og sørger for at alle beboere for si sin mening.

Sak 16

## 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:

- Bjørn Heber

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristian Bøe Midtsæter



## Styrets årsrapport

### Administrasjon og styrearbeid

I 2024 har styret holdt regelmessige møter, omtrent én gang per måned. Dette har sikret effektiv oppfølging av pågående saker, kortere møter og bedre beslutningsprosesser. Hovedfokuset har vært rehabiliteringsprosjektet og videre planlegging for vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget samt gjennomgang av andre viktige oppgaver som Styret har på seg.

### Kommunikasjon med beboere

All informasjon har blitt distribuert via Vibbo, hvor beboerne har mottatt oppdateringer om rehabiliteringsprosjektet, planlagte vedlikeholdstiltak og generell drift av borettslaget. Styret mener dette er en god kanal for alle involverte, og vil fortsette med Vibbo for opplysninger og samling av temarelevant informasjon.

### Rehabiliteringsprosjektet

Det mest omfattende tiltaket i 2024 har vært rehabiliteringsprosjektet, hvor borettslaget har tatt opp et større lån for finansiering. Prosjektet har inkludert:

- Ferdigstillelse av "tetteprosjektet" for å sikre bedre isolasjon rundt vinduer og dører.
- Skifte av terrassedører, altandører og vinduer med høy fuktprosent, samt undersøkelse og kartlegging av ytterligere vinduer og dører som må byttes på sikt.
- Utskifting av fuger og takpapp.
- Lufting oppe og nede på bygningsmassen for luftgjennomstrømming bak kledning.
- Husvask og overflatebehandling av hele bygningsmassen.

OBOS Prosjekt har vært en uvurderlig samarbeidspartner gjennom hele rehabiliteringsprosessen. Gjennom dette har styret påbegynt en omfattende registrering av levetiden til vinduer, dører og annet vedlikeholdsansvar for å sikre bedre fremtidig planlegging. Dette gjør at Styret kan ha en bedre oversikt over all bygningsmasse for kartlegging av utgifter fremover de neste 10+ årene.

### Avtaler og tjenestetilbud

Borettslaget har fullført en treårskontrakt med Norsk Brannvern for sjekk av brannvarslere og brannslukkere. Etter evaluering har styret besluttet å vurdere en kontroll hvert tredje år i stedet for årlig inspeksjon. Denne avtalen er foreløpig ikke fornyet og vil bli vurdert på nytt sommeren 2026. Tilstanden på brannsikring i de fleste husene, er etterhvert god.

### Dugnad og fellesområde

Det ble gjennomført dugnad tidligere på året hvor:

- Benker ble pusset opp og malt.
- Hekker ble klippet ned.
- Fallsingel på den ene lekeplassen ble snudd for å mykne underlaget.



- Gater og fellesområde ble rensket for ugress og annet rusk.

Laget investerte i en redskapsbod hittåret. Denne er nå plassert langs veggen til Glassbegerveien 191, og det er inngått avtale med huseieren. Bua vil inneholde såpepumpe og redskaper til luking og annet vedlikehold, som beboerne kan benytte seg av.

#### Videre arbeid

Gjennom rehabiliteringsprosjektet ble Styret oppmerksom på flere punkter som må utbedres de nærmeste årene. Dette gjelder blant annet ytterdører, vinduer og altandører, samt planlegging for fasadevask fremover. Ytterdører vil komme som et lite prosjekt i seg selv da Styret ønsker å samle flere for å få bedre priser. Målet for Styret er å ikke ta opp noen nye lån, og vi jobber derfor med å kartlegge hva som kan gjøres i hvilket år fremover for å balansere kostnadene. Det blir også planlagt utbedringer på utvendige fellesområde.

I tråd med vedlikeholdsplanen som Styret har satt, samt prisreguleringer i eksisterende utgifter som forsikringer og kommunale utgifter, planlegger vi for en liten økning i fellesutgifter til neste år slik at vi unngår nye, store lån fremover.

#### Eierskifte

Fire hus skiftet eier gjennom året.

#### Takk fra styret

Styret vil rette en stor takk til alle beboerne for tålmodigheten og samarbeidet i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Vi er veldig fornøyd med arbeidet som er gjort og jobber kontinuerlig for å sikre stabile økonomiske rammer for borettslaget.

Med dette ser vi fram til et nytt år med videre utvikling og samarbeid!



Til generalforsamlingen i Borettslaget Killingen-Gausel

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Killingen-Gausel som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 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.

### 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3430 Brønnøysundregistrene - Gausel.pdf



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 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>.

Oslo, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET KILLINGEN-GAUSEL ORG.NR. 982 078 202, KUNDENR. 3436

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>448 314</b>	<b>390 214</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 780 676	2 158 168
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-553 471	-488 935
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 325 789	-1 610 064
Innsk. øremerk. bankkto		-682	-1 069
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>839 382</b>	<b>58 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 287 696</b>	<b>448 314</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 317 209	969 310
Kortsiktig gjeld		-29 513	-520 997
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 287 696</b>	<b>448 313</b>





## BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL ORG.NR. 982 078 202, KUNDENR. 3436

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 504 525	1 573 100	1 679 772	1 467 612
Innkrevde felleskostnader	2	2 164 665	1 452 828	1 816 228	2 598 315
Andre inntekter	3	31 250	7 394	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 700 440</b>	<b>3 033 322</b>	<b>3 496 000</b>	<b>4 065 927</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-7 050	-7 050	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-50 000	-50 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 525	-93 565	-99 179	-104 000
Konsulenthonorar	7	-98 861	-280 134	-50 000	-50 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-10 320 972	-236 104	-798 600	-600 000
Forsikringer		-204 355	-175 543	-205 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-485 569	-487 535	-512 715	-528 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 768	-42 768	-42 768	-44 000
Andre driftskostnader	10	-16 795	-18 464	-17 500	-17 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 379 905</b>	<b>-1 406 237</b>	<b>-1 798 012</b>	<b>-1 696 185</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-7 679 465</b>	<b>1 627 085</b>	<b>1 697 988</b>	<b>2 369 742</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 325 789	1 610 064	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 353 676</b>	<b>3 237 149</b>	<b>1 697 988</b>	<b>2 369 742</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 743	5 184	0	0
Finanskostnader	12	-1 438 743	-1 084 165	-1 246 000	-1 629 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 427 000</b>	<b>-1 078 981</b>	<b>-1 246 000</b>	<b>-1 629 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 780 676</b>	<b>2 158 168</b>	<b>451 988</b>	<b>740 742</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-4 780 676	0		
Til annen egenkapital		0	2 158 168		





### BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL ORG.NR. 982 078 202, KUNDENR. 3436

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	75 846 284	75 846 284
Tomt		3 943 716	3 943 716
Miljøbankkonto, øremerket		25 004	47 901
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 815 004</b>	<b>79 837 901</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	5 375	22 886
Driftskonto OBOS-banken		1 231 031	868 440
Sparekonto OBOS-banken		80 803	77 985
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 317 209</b>	<b>969 310</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 132 213</b>	<b>80 807 211</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 36		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	38 901 957	43 682 633
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>38 905 557</b>	<b>43 686 233</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 216 083	20 595 343
Borettsinnskudd	17	15 958 000	15 958 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	23 060	46 639
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 197 143</b>	<b>36 599 982</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 419	94 253
Påløpte renter		8 094	319 195
Påløpte avdrag		0	107 549
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>29 513</b>	<b>520 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 132 213</b>	<b>80 807 211</b>
Pantstillelse	19	90 358 000	79 858 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 02.04.2025  
Styret i Borettslaget Killingen-Gausel

Marit Ness /s/

Kristian Bøe Midtsæter /s/

Bjørn Heber /s/

Lars Henrik Frøyen Voll /s/





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto 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 andelseiernes side inntektføres 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	2 164 665
Kapitalkostnader på IN-lån	1 513 164
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-8 639
Overført til kapitalkostnader	-1 504 525
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 164 665</b>



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

Miljøfond	31 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>31 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</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 2023/2024, og er på kr 85 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

OBOS Prosjekt AS	-85 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 919
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 861</b>

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

OBOS Prosjekt	-589 980
BK Bygg AS	-9 702 830
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 292 810</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 513
Drift/vedlikehold VVS	-4 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 405
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 320 972</b>

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

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

Eiendomsskatt	-28 429
Vann- og avløpsavgift	-101 257
Avløpsavgift	-137 795
Renovasjonsavgift	-218 088
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-485 569</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-14 316
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 795</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 500
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>11 743</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 125 809
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-312 934
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 438 743</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	75 846 284
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>75 846 284</b>

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr. 14/bnr. 1663

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 375
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 375</b>

**NOTE 15:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 834 978
Egenkapital fra IN tidligere år	35 211 929
Egenkapital fra IN 2024	4 325 789
Reduksjon EK fra IN	-12 470 739
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>38 901 957</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 5,65%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2008

-63 832 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 024 728

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

378 716

Nedbetalt tidligere, IN

35 211 929

Nedbetalt i år, IN

2 888 684

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-17 327 943

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken AS 2

Renter 31.12.2024: 5,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2024

-10 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

174 755

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

1 437 105

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-8 888 140

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-26 216 083**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-15 958 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-15 958 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-23 060

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-23 060****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

15 958 000

Pantelån

26 216 083

27 066 929

**TOTALT****69 241 012**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

75 846 284

Tomt

3 943 716





**TOTALT**

**79 790 000**





# Vedlikeholdsnotat for etablering av terrasser og altaner i borettslaget Killingen - Gausel

For å tilrettelegge for vedlikehold og sikre lengst mulig levetid for bygningsmassen i Borettslaget Killingen, samt minimere risikoen for skader som kan oppstå ved mangelfulle løsninger, gjelder følgende retningslinjer ved etablering og reetablering av terrasser og plattinger på bakkeplan, samt trammen framfor inngangsdørene, eller ved fornyelse av terrassebord på eksisterende altaner. Retningslinjene skal bidra til at bygningen holdes i god stand over tid, til fordel for både beboere og borettslaget som helhet.

## 1.1 Terrassebygging inntil bygningskroppen

Ved bygging av terrasse inntil bygningskroppen skal konstruksjonen utformes slik at oppsamling av vann mot ytterkledningen forhindres, og totrinns tetting av fasaden blir opprettholdt ved å sikre at luftinntak i bunn ikke blir blokkert. For å ivareta tilstrekkelig ventilasjon, må terrassen derfor monteres i en høyde som sikrer en fri luftspalte på minst 2 cm fra underkant av fasadekledningen til topp terrassebord eller platting, noe som gir nødvendig lufttilførsel bak kledningen.

Dersom lokale forhold gjør det vanskelig å oppnå denne løsningen, skal dette beskrives i søknaden til styret.

Kledningsbord i tre som går under terrassen er ikke tillatt, da dette hindrer framtidig vedlikehold. I slike tilfelle skal kledningsbord erstattes med et vedlikeholdsfritt produkt egnet for utvendig bruk, som lakkert aluminiumsbeslag. Ved montering av slikt beslag skal vannavrenning fra murkroner sikres, og det må lufttettes mellom beslag og mur/ vegg med et egnet produkt.

Konstruksjonen skal videre monteres med en avstand til veggen, og en skal sørge for god musesikring av fasaden.

## 1.2 Fornyelse av terrassebord på eksisterende altaner

Der nye terrassebord skal erstatte eksisterende bord på altan og takterrasse, skal bordene legges i løse seksjoner eller "lemmer" som kan løftes opp og settes på plass igjen uten behov for ekstra utstyr eller demontering. Det er snakk om store, solide seksjoner, for eksempel to stykk per altan, som blir bygget på stedet. Dette gjør det mulig å utføre nødvendig vedlikehold, som rengjøring og spyling av tekking under terrassebordene, sikrer tilgang til sluk, og tillater full utskifting av eksisterende papptekking.

## 1.3 Materialvalg

Terrasser må bygges med holdbare materialer som er beregnet for utvendig bruk og tåler norske klimaforhold.

## 1.4 Avstand mellom terrassebordene for vannavrenning

Terrassebordene skal monteres med en avstand som sikrer tilstrekkelig vannavrenning, hvor anbefalt avstand er 5–7 mm mellom bordene. Dette reduserer risikoen for vannstagnasjon og bidrar til å holde terrassekonstruksjonen tørr og motstandsdyktig mot fuktskader.

## 1.5 Beskyttelse av kledning

Endeveden på kledningen må være tilgjengelig for maling og vedlikehold, da denne er spesielt utsatt for fuktopptak. Avstanden mellom terrassebord og kledning skal sikre at maling kan påføres regelmessig for å bevare treverket og unngå kapillærsug.

Notat er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS v/Morten Håvarstein 25. november 2024

Vedlegg 3

28 av 31 Vedlikeholdsnotat for etablering av terrasser og altaner.pdf

BESKYTTET



## Sak til GF 2025: Val av farge på inngangsdørene

Fargekomiteen 2025 har lagt fram tre forslag til ny farge på inngangsdørene.

Merk at fargane i dokumentet her, kan sjå litt annleis ut enn slik dei verkeleg blir! Tre plankebitar med kvar sin fargeprøve blir tekne med til årsmøtet. Vil du sjå dei før møtet, ta kontakt med styret.

### Fargealternativ 1: RAL 7015 Slate grey/ skifergrå



Fargen går fint med husfargen og er samtidig ein kontrast. Han er ein lun farge og samtidig litt frisk. Ein stilig farge.

Skulle denne døra bli plassert i nærleiken av ei oransje dør, vil fargane gå godt saman.

### Fargealternativ 2: RAL 8011 Nut brow/ nøttebrun



Dette er ein varm farge, og den av alternativa som er mest fargefull, om ein kan seia det slik. Han passar godt til husfargen.

Nøttebrun er litt i same tonen som den gamle oransje, sjølv om han er brunare, og utan at det i seg sjølv er eit mål. Dersom me skifter berre éi dør i ei husrekka, vil fargen kunna blenda greitt inn mellom dei oransje.

### Fargealternativ 3: RAL 8019 Grey brown/ gråbrun



Denne fargen er strammare enn den nøttebrune og brunare enn den skifergrå. Han har eit svakt skjer av lilla i seg, og kan bli ein stilig dørfarge.

Derimot, går han kanskje ikkje like godt med oransjefargen, men det gjer heller ikkje noko.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 3436 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KILLINGEN-GAUSEL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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