



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 293	2 917 134
Sum inntekter		4 329 293	2 917 134
Kostnader			
Lønnskostnad		178 477	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 480	127 480
Annen driftskostnad		3 038 017	2 050 798
Sum kostnader		3 343 974	2 315 198
Driftsresultat		985 319	601 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 280	482 326
Sum finansinntekter		56 280	482 326
Annen finanskostnad		642 734	494 204
Sum finanskostnader		642 734	494 204
Netto finans		-586 454	-11 878
Ordinært resultat før skattekostnad		398 865	590 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 865	590 058
Årsresultat		398 865	590 058
Totalresultat		398 865	590 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 865	590 058
Sum overføringer og disponeringer		398 865	590 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		407 530	535 010
Sum varige driftsmidler		407 530	535 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		407 530	535 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 799	
Andre fordringer		79 044	100 928
Sum fordringer		136 843	100 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 983	2 074 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 983	2 074 600
Sum omløpsmidler		1 891 826	2 175 528
SUM EIENDELER		2 299 355	2 710 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 609 727	16 008 593
Sum opptjent egenkapital		-15 609 727	-16 008 593
Sum egenkapital		-15 609 727	-16 008 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 872 856	16 756 889
Øvrig langsiktig gjeld		1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld		17 724 976	18 609 009
Sum langsiktig gjeld		17 724 976	18 609 009
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 609	2 800
Leverandørgjeld		120 386	80 693
Skyldige offentlige avgifter		429	
Annen kortsiktig gjeld		58 683	26 628
Sum kortsiktig gjeld		184 107	110 121
Sum gjeld		17 909 083	18 719 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 299 355	2 710 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 349510

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 293	2 917 134
Sum inntekter		4 329 293	2 917 134
Kostnader			
Lønnskostnad		178 477	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 480	127 480
Annen driftskostnad		3 038 017	2 050 798
Sum kostnader		3 343 974	2 315 198
Driftsresultat		985 319	601 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 280	482 326
Sum finansinntekter		56 280	482 326
Annen finanskostnad		642 734	494 204
Sum finanskostnader		642 734	494 204
Netto finans		-586 454	-11 878
Ordinært resultat før skattekostnad		398 865	590 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 865	590 058
Årsresultat		398 865	590 058
Totalresultat		398 865	590 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 865	590 058
Sum overføringer og disponeringer		398 865	590 058



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		407 530	535 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		407 530	535 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		57 799	
Andre fordringer			
		79 044	100 928
Sum fordringer		136 843	100 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 754 983	2 074 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 983	2 074 600
Sum omløpsmidler		1 891 826	2 175 528
SUM EIENDELER		2 299 355	2 710 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 609 727	16 008 593
Sum opptjent egenkapital	-15 609 727	-16 008 593
Sum egenkapital	-15 609 727	-16 008 593
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 872 856	16 756 889
Øvrig langsiktig gjeld	1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld	17 724 976	18 609 009
Sum langsiktig gjeld	17 724 976	18 609 009
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 609	2 800
Leverandørgjeld	120 386	80 693
Skyldige offentlige avgifter	429	
Annen kortsiktig gjeld	58 683	26 628
Sum kortsiktig gjeld	184 107	110 121
Sum gjeld	17 909 083	18 719 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 299 355	2 710 538



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

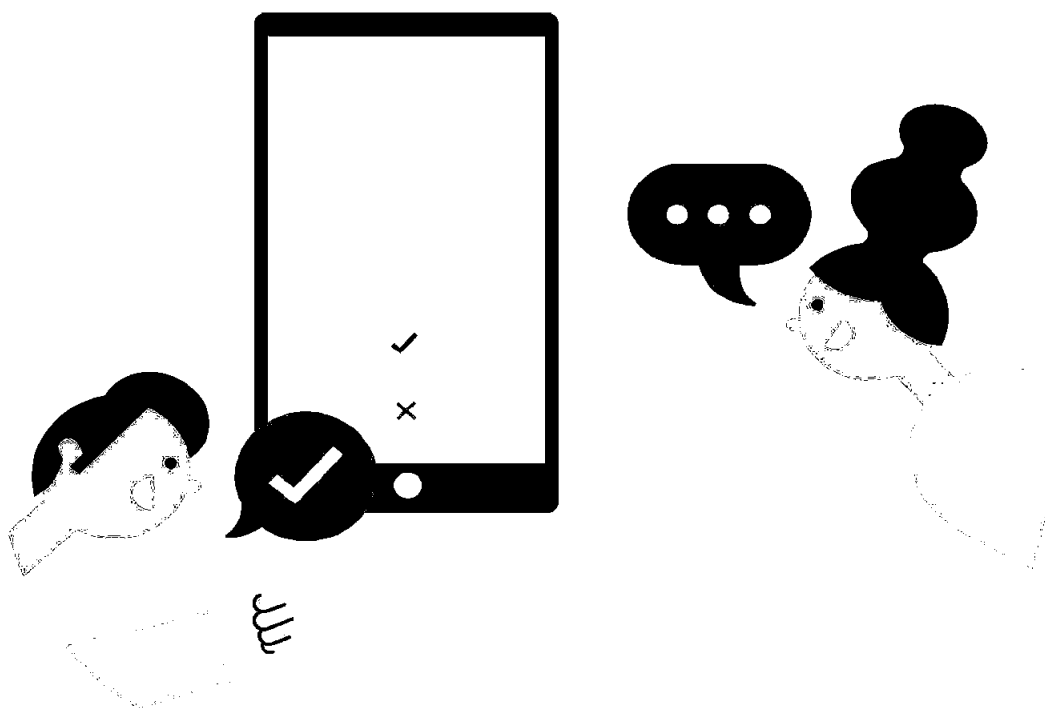
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kjelsåshaugen S/E

28. mars 2023

Selskapsnummer: 6091





Velkommen til årsmøte i Kjelsåshaugen S/E

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:

28. mars 2023 kl. 18:00, Frysja 33 .

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Kostnad ved utskiftning av vinduer og ytterdører
5. Plan for Utomhus-områdene
6. Solceller
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjelsåshaugen S/E



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 4

Kostnad ved utskiftning av vinduer og ytterdører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Som en konsekvens av dette oppdaterte sameiet vedtektene på årsmøtet i 2020. Dette innebar blant annet at sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer og ytterdører.

Sameiet har forsøkt å endre vedtektene slik at hver enkelt sameier er ansvarlig for utskiftning av sine vinduer og ytterdør. Vi har ikke lyktes med dette, da det har fordret 100% flertall.

Styret har tatt dette til etterretning og foreslår derfor nå noen presiseringer i vedtektene. Ansvar for utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer og ytterdører vil være sameiet sitt ansvar. Kostnad ved utskiftning vil imidlertid måtte dekkes av dem som har nytte av tiltaket. For vinduer vil dette gjelde alle vinduer, unntatt vinduer i fellesareal. Fellesareal inkluderer oppganger og kjellerareal på blokkens side (oddetallnr. i Sømveien). Ytterdører på blokkens side regnes også som fellesareal.

Hvorfor styret ønsker endringen

At hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for kostnad for utskiftning av sine vinduer og ytterdører vil spare styret for mange vanskelige vurderinger - hvorvidt vinduer og ytterdører er modne for utskiftning eller ikke. Over tid vil det være vanskelig å føre en rettferdig politikk.

I tillegg frykter vi en stor økning i kostnader dersom sameiet skal dekke kostnader for utskiftning av vinduer og ytterdører. Dette fordi vi sannsynligvis vil vi måtte bytte mange vinduer og ytterdører før det er et reelt behov - noe som vil øke de totale kostnadene mer enn om vinduer og ytterdører er seksjonseiers ansvar. Fellesbrøken er heller ikke satt med tanke på at fellesskapet skal bære kostnadene ved å bytte vinduer. Spesielt vil de mindre leilighetene få en stor økning i kostnadene sammenlignet med antall vinduer. Den mest rettferdige fordelingen får vi når hver enkelt bærer sine egne kostnader når vinduene byttes, og ikke andres i tillegg.

Forslaget berører vedtektene: "5-2 (2)", "5-2 (3)" og "6-1 (3)". Se vedlagt ny tekst med endringsforslag fra gammel tekst.



Forslag til vedtak

Endring av vedtekter støttes

Vedlegg

2. Endringer i vedtektene.pdf

Sak 5

Plan for Utomhus-områdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På oppdrag fra styret har en landskapsarkitekt lage et forslag til en Utomhus plan. Planen beskriver hvordan man tenker seg bruk og utnyttelse av ulike deler av våre felles uteområder, uten å gå i detaljer eller stille veldig konkrete krav.

På sikt tenker man seg at denne planen vil gå inn som en del av Husordens-reglene. Planen kan om nødvendig revideres årlig og ny versjon stemmes inn av et Årsmøte.

Styrets innstilling

Styret mener at sameiet trenger en slik plan, da den kan være med å etablere en felles forståelse av hvordan vi skal forvalte uteområdene våre. Som igjen kan skape større forutsigbarhet og færre konflikter i bruk og forvaltning av våre felles uteområder. Om sameiet vedtar planen i dette møtet, er neste naturlige steg at neste Årsmøte vedtar en Utomhusplan som en del av Husordens-reglene.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar at den foreslått Utomhus-planen blir en del av sameiets felles styringsregler, på linje med husordens-reglene.

Vedlegg

3. Landskapsplan Kjelsåshaugen boligsameie.pdf



Sak 6

Solceller

Forslag fremmet av:

Lars Petter Melbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi skal utrede

mulighet for å installere solcellepanel i borettslaget.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår å utrede mulighet for installere solcellepaneler i borettslaget på grunn av høye strømpriser.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens kommentarer til innstillingene

Valgkomiteen har prøvd å finne beboere som utgjør et representativt utvalg fra de 81 enhetene i sameiet. Vi takker avtroppende styreleder Philip Markussen og styremedlem Lars Petter Myklebust for godt arbeide i styret og ønsker gjenvalgte og nye styremedlemmer velkommen!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Heen Skotland

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Øien Stensland
- Berit Johannessen
- Henriette Wiken Lund
- Ingvild Therese Istad



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Seierstad
- Lene Holmen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Emma Karoline Gustavsen
- Lars Jørgen Andresen
- Sofia Løseth



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Philip Marcussen	Sømveien 4 C
Styremedlem	Ingvild Therese Istad	Sømveien 9 A
Styremedlem	Berit Johannessen	Sømveien 5 A
Styremedlem	Christer Heen Skotland	Sømveien 14 B
Styremedlem	Andreas Øien Stensland	Sømveien 5 B
Varamedlem	Henriette Wiken Lund	Sømveien 1 B
Varamedlem	Lars Peter Myklebust	Sømveien 5 A

Valgkomiteen

Emma Karoline Gustavsen	Sømveien 13 A
Anne Sofia Løseth	Sømveien 1 B
Sindre Nelson	Sømveien 13 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via sameiets hjemmeside vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kjelsåshaugen S/E

Sameiet består av 81 seksjoner.

Kjelsåshaugen S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983552196, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

72 62

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

Kjelsåshaugen S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Årsmelding

For driftsåret 2022 (April 22- mars 23) var det i utgangspunktet ikke lagt opp til noen store aktiviteter, men når vi ser tilbake har det allikevel vært en del som har skjedd i perioden.

På vinteren ble det oppdaget lekkasje i et rør i nærvarmeanlegget. Det var et rør i bakken fra fyrrommet over til rekkehussiden til nr. 10a. Det ble en omfattende jobb der vi måtte grave opp et stort område på utsiden for å bytte noen meter med rør, og dessuten gjøre arbeider i kjelleren i nr. 10a. Rørene her er ikke mer enn ca 20 år gamle, men lekkasjen kom av en stor skade på røret, sannsynligvis forårsaket av dreneringsprosjektet noen år tilbake. Vi håper dette var et unikt tilfelle og at det ikke dukker opp flere overraskelser av denne typen.

Etter at det ble avdekket at flere felles stoppekraner var i dårlig forfatning, har vi hatt en runde og byttet stoppekraner der det var mest kritisk. Dette gjelder først og fremst hovedstoppekraner til leilighetssiden, samt andre stoppekraner. Det ble også byttet noen hovedstoppekraner og montert trykkreduksjonsventiler på rekkehussiden. Styret minner i den anledning om at alle bør gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for deres boenhet befinner seg. Dette er det viktig å ha kontroll på i en situasjon der vannet må stenges umiddelbart.

Garasjene ved jernbanen fikk i sommer noen sårt tiltrengte utbedringer. Råtne og ødelagte bord og møneski ble skiftet og alle garasjene ble vasket og malt (ikke bare dørene).

Etter forespørsel fra forrige årsmøte ble det arrangert felles utskifting av radiatorer i sameiet. Sameiet dekket deler av kostnaden for dette, og halvparten av kostnaden for stueradiator ettersom levetiden på disse er kortere enn mindre radiatorer. Spesielt stueradiatorer ble byttet til ovner med større overflate, slik at vi på sikt kan justere ned temperaturen på anlegget og dermed øke virkningsgraden på varmpumpene. Totalt ble det byttet 35 ovner.

Høsten 2021 faset vi ut verdikortene i vaskeriet og gikk over til kortbetaling. Med innføring av kodelåser på dørene er vaskeriet nå tilgjengelig for alle i sameiet, og det har allerede medført økt aktivitet. Vi har også fått koblet opp det innerste tørkerommet, som et tilbud for de som vil tørke store ting som dyner eller tepper (eller hele familien har våte uteklær). Vi minner samtidig om at som bruker vaskeriet er ansvarlige for å holde det i orden.

Forstoppelse i avløpsrøret fra rekkehusene i 10 førte til at kjellerne der fikk en lite hyggelig oversvømmelse i kjelleren. Årsaken var en knekk på avløpsrøret som følge av at grunnen har seget. Utbedring krevde at vi måtte grave oss ned gjennom kjellergulvet i 12c og bytte ut en del av røret. Vi ser at det om ikke så altfor lenge er behov for å utbedre avløpsrørene i sameiet som er fra byggeår.

Sameiet har også hatt to dugnader – en på vår og en på høst – som begge var vellykkede, med godt oppmøte og mye bra utført arbeid. Blant annet ble sandkassa på lekeområdet renoveret.



Selv om driftsresultatet så vidt gikk i pluss, endte 2022 totalt sett i minus. Skadesaker med rør har vært krevende og kostbare, og selv om det var satt av en buffer til vedlikehold, har vi for første gang på lenge måttet tære på oppsparte midler. Dessverre er dette en type skader vi må forvente å se mer av fremover og som det må budsjetteres for også i kommende år.

For 2023 har det derfor vært nødvendig å øke innkrevde fellesutgifter med 5%, ikke minst grunnet sterk prisøkning på varer og tjenester som strøm, forsikring og offentlige tjenester. Denne økningen dekker knapt prisøkningene og det er godt mulig vi får et underskudd også i 2023. Vi tåler dette, men samtidig må vi begrense alle utgifter som ikke er nødvendige, og skyve på vedlikehold som ikke er kritisk.

Det er heller ingen garantier for at fellesutgiftene ikke kan øke ytterligere i året som kommer; sameiets inntekter må helst dekke utgiftene, ellers vil vi til slutt bruke opp egenkapitalen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Differansen mellom budsjett og inntekt på driftsinntektene knyttes til IN lånet. Kostnadene til IN lånet kreves inn via felleskostnadene. Beløpet er ikke lagt inn i budsjettet ettersom dette ikke er en inntekt til sameiet, men en nedbetaling av lånet.

Driftskostnadene er kr 620 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftinger av radiatorer og en lekkasje i 10 A. Det var ikke planlagt og dermed ikke tatt inn i budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter ila 2022. Lånet med administrasjonsavtale reguleres hver 3 måned og differansen her som følge av økt rente innkreves fra de som har dette lånet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til men fremkommer av note 17.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 707 000. Det er en reduksjon fra kr 2 065 407 pr 31.12.2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjelsåshaugen S/E.

Lån

Kjelsåshaugen S/E har to lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene og kr 20 pr mnd for kabel-TV fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåshaugen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 inneholder 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 973 200	2 907 204	2 926 000	3 502 000
Ladeinntekter EL-bil		37 004	5 446	10 000	10 000
Andre inntekter	3	35	4 484	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 010 239	2 917 134	2 946 000	3 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 477	-16 920	-17 000	-25 500
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	13	-127 480	-127 480	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-6 250	-6 000	-6 500
Andre honorarer		-2 000	0	0	-2 000
Forretningsførerhonorar		-129 183	-123 950	-126 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-16 013	-15 672	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 150 619	-362 332	-530 000	-650 000
Forsikringer		-432 764	-383 814	-433 000	-476 000
Kommunale avgifter	9	-464 656	-444 498	-458 000	-556 000
Energi/fyring		-366 608	-256 008	-300 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-374 092	-353 312	-373 500	-393 000
Andre driftskostnader	10	-93 207	-104 963	-176 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 343 974	-2 315 198	-2 620 500	-2 902 000
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		666 265	601 936	325 500	615 000
Innbetalt andel fellesgjeld		319 054	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		985 319	601 936	325 500	615 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 280	482 326	444 000	700 000
Finanskostnader	12	-642 734	-494 204	-504 000	-791 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-586 454	-11 878	-60 000	-91 000
ÅRSRESULTAT		398 865	590 058	265 500	524 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	590 058		
Til annen egenkapital		398 865	0		

BALANSE



	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	407 530	535 010
SUM ANLEGGSMIDLER		407 530	535 010
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 988	9 518
Kundefordringer		57 799	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 563	56 883
Andre kortsiktige fordringer	14	34 493	34 527
Driftskonto OBOS-banken		669 246	997 878
Sparekonto OBOS-banken		1 085 737	1 076 722
SUM OMLØPSMIDLER		1 891 826	2 175 528
SUM EIENDELER		2 299 355	2 710 538
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 16	-15 609 727	-16 008 593
SUM EGENKAPITAL		-15 609 727	-16 008 593
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 872 856	16 756 889
Annen langsiktig gjeld	18	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 724 976	18 609 009
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 342	26 628
Leverandørgjeld		120 386	80 693
Skyldige offentlige avgifter	19	429	0
Påløpte renter		4 609	2 800
Annen kortsiktig gjeld	20	11 341	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 107	110 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 299 355	2 710 538
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Vedlegg 1

14 av 24

Årsrapport til styrerommet.pdf

BESKYTTET



Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Philip Marcussen

Ingvild Therese Istad

Berit Johannessen

Christer Heen Skotland

Andreas Øien Stensland

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 497 548
Kabel-tv	373 440
Garasje	47 808
Leietillegg påbygg	7 128
Lånekostnad , lån med adm. avtale	996 480
Reguleringer, lån med adm. avtale	50 796
	3 973 200

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Påløpte feriepenger	-3 042
Arbeidsgiveravgift	-25 435
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 477

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 763
SUM KONSULENTHONORAR	-16 013

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 190
Drift/vedlikehold VVS	-823 796
Drift/vedlikehold elektro	-15 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 197
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 611
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 232



Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-137 895
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 150 619

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 634
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-158 381
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-464 656

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-27 407
Lyspærer og sikringer	-2 112
Snørydding	-33 538
Andre fremmede tjenester	-15 782
Trykksaker	-785
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Telefon, annet	-3 636
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-3 287
Velferdskostnader	-290
Konstaterte tap	-50
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 207

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 015
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	595
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 313
SUM FINANSINNTEKTER	56 280

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-564 091
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 643
SUM FINANSKOSTNADER	-642 734

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Garasjeanlegg 2		
Tilgang 1989	42 595	
Tilgang 1990	1 729 177	
Avskrevet tidligere	-1 387 886	
Avskrevet i år	-59 059	
		324 827
Garasjeanlegg		
Tilgang 1980	71 400	
Avskrevet tidligere	-52 360	
Avskrevet i år	-2 380	
		16 660
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	198 125	
Avskrevet tidligere	-66 041	
Avskrevet i år	-66 041	
		66 043
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		407 530

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-127 480**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med adm. avtale 34 493

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **34 493**

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap -23 513 008

Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år 7 584 227

Egenkapital fra administrasjonsavtale i år 319 054

SUM ANNEN EGENKAPITAL **-15 609 727**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	188 985
Nedbetalt i år	81 794
	-1 929 221

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-23 577 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 246 899
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	483 185
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	7 584 227
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	319 054
	-13 943 635
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 872 856

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 705 720
Andre innskudd	-146 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 852 120

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-429
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-429

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 042
Annen kortsiktig gjeld	-8 299
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 341

Annen informasjon om sameiet



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82452770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Eablering av 6 el-bil plasser	
2021	Eablering av fiber til alle husstander	
2019	Eablering av bergvarme	
2017	Kjøpt tomten	
2016	Ferdigstilt lekeplass	
2014	Ferdigstilt balkongrenovering	
2013	Balkongrenovering, nytt asfaltdekke	
2012	Fasade	Oppstart fasaderenovering resterende gavlvegger
2009	Drenering	
2005	Bytte av kledning	



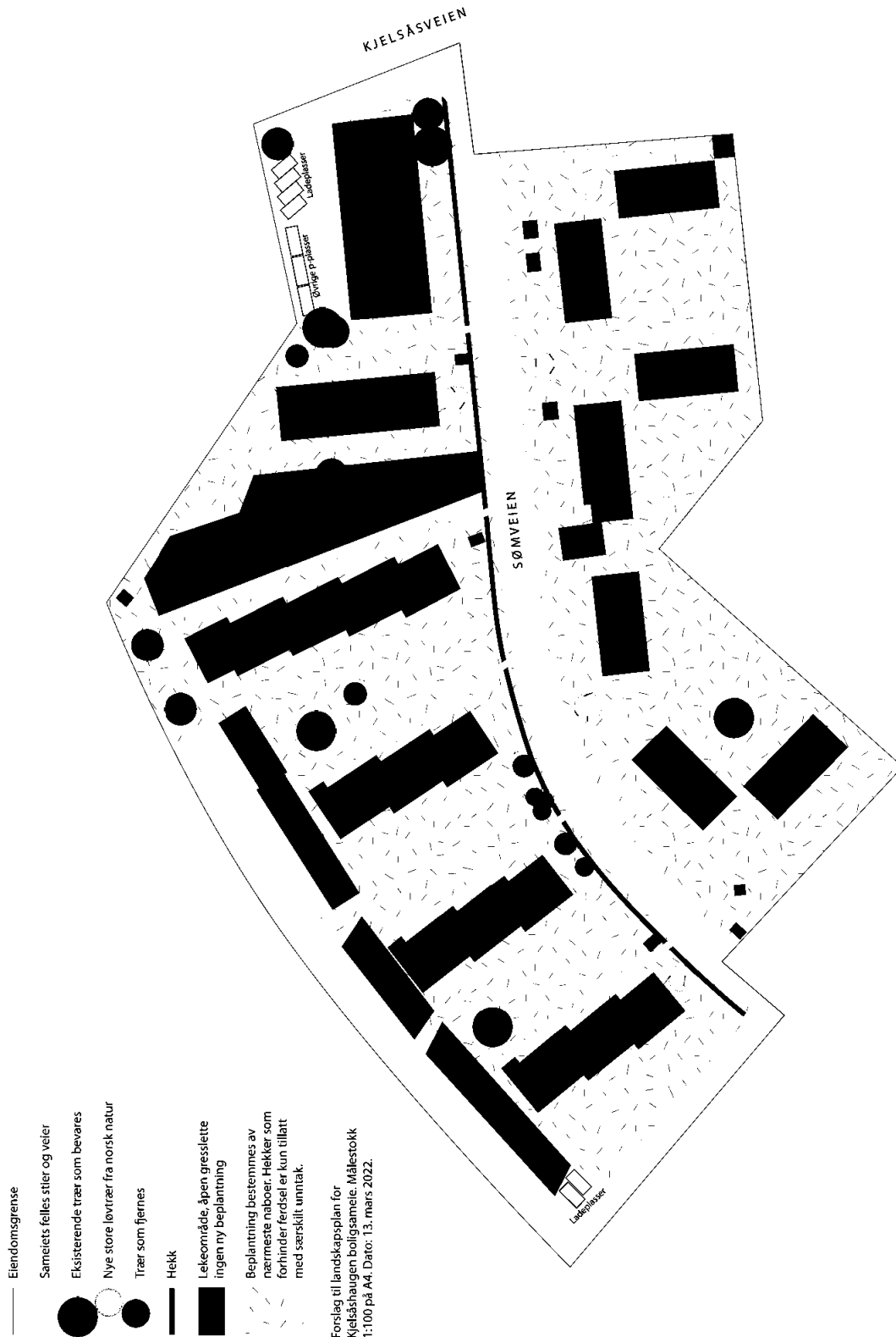
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ~~sluk~~-vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-1 Felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel-tv og bredbånd anses som en slik kostnad og fordeles med likt beløp per seksjon. Kostnad ved utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører dekkes av den enkelte bruksenhet som får nytte av tiltaket. Vinduer og ytterdører i fellesareal er ikke omfattet av dette.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

Selskapsnummer: 6091 Selskapsnavn: Kjelsåshaugen S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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