



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 906 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILDEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 317 408	6 536 108
Sum inntekter		4 317 408	6 536 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 203 189	1 525 650
Sum kostnader		1 271 649	1 594 110
Driftsresultat		3 045 759	4 941 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 494	1 114
Sum finansinntekter		3 494	1 114
Annen finanskostnad		881 002	651 387
Sum finanskostnader		881 002	651 387
Netto finans		-877 508	-650 273
Ordinært resultat før skattekostnad		2 168 251	4 291 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 168 251	4 291 725
Årsresultat		2 168 251	4 291 725
Totalresultat		2 168 251	4 291 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 168 251	4 291 725
Sum overføringer og disponeringer		2 168 251	4 291 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 210 000	82 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 854 216	5 854 216
Sum varige driftsmidler		88 064 216	88 064 216
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 001	9 903
Sum finansielle anleggsmidler		10 001	9 903
Sum anleggsmidler		88 074 217	88 074 119
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		107 395	258 149
Andre fordringer		208 573	239 866
Sum fordringer		315 969	498 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 969	339 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 969	339 644
Sum omløpsmidler		1 044 938	837 659
SUM EIENDELER		89 119 155	88 911 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 447 822	24 279 570
Sum opptjent egenkapital		26 447 822	24 279 570
Sum egenkapital		26 597 822	24 429 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 232 432	34 126 335
Øvrig langsiktig gjeld		29 972 000	29 972 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 204 432	64 098 335
Sum langsiktig gjeld		62 204 432	64 098 335
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 712	3 553
Leverandørgjeld		291 259	131 266
Annen kortsiktig gjeld		18 930	249 053
Sum kortsiktig gjeld		316 901	383 872
Sum gjeld		62 521 333	64 482 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 119 155	88 911 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356961

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 906 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILDEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 317 408	6 536 108
Sum inntekter		4 317 408	6 536 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 203 189	1 525 650
Sum kostnader		1 271 649	1 594 110
Driftsresultat		3 045 759	4 941 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 494	1 114
Sum finansinntekter		3 494	1 114
Annen finanskostnad		881 002	651 387
Sum finanskostnader		881 002	651 387
Netto finans		-877 508	-650 273
Ordinært resultat før skattekostnad		2 168 251	4 291 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 168 251	4 291 725
Årsresultat		2 168 251	4 291 725
Totalresultat		2 168 251	4 291 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 168 251	4 291 725
Sum overføringer og disponeringer		2 168 251	4 291 725



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		82 210 000	82 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		5 854 216	5 854 216
Sum varige driftsmidler		88 064 216	88 064 216
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		10 001	9 903
Sum finansielle anleggsmidler		10 001	9 903
Sum anleggsmidler		88 074 217	88 074 119
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		107 395	258 149
Andre fordringer			
		208 573	239 866
Sum fordringer		315 969	498 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		728 969	339 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		728 969	339 644
Sum omløpsmidler		1 044 938	837 659
SUM EIENDELER		89 119 155	88 911 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital	150 000	150 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 447 822	24 279 570
Sum opptjent egenkapital	26 447 822	24 279 570
Sum egenkapital	26 597 822	24 429 570
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 232 432	34 126 335
Øvrig langsiktig gjeld	29 972 000	29 972 000
Sum annen langsiktig gjeld	62 204 432	64 098 335
Sum langsiktig gjeld	62 204 432	64 098 335
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 712	3 553
Leverandørgjeld	291 259	131 266
Annen kortsiktig gjeld	18 930	249 053
Sum kortsiktig gjeld	316 901	383 872
Sum gjeld	62 521 333	64 482 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 119 155	88 911 778



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

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

Kilden 1 Borettslag

27. mars 2023

Selskapsnummer: 3359





Velkommen til årsmøte i Kilden 1 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 18:00, Møterommet til Firma Holte i 4 etg inngangF.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. 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. Endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kilden 1 Borettslag



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

Forslag til vedtak

Per Torbjørnsen 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 Benedicte Kjær Taranger (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 godkjennes

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000



Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har jobbet frem noen endringer av husordensreglene, og legger dette frem for generalforsamlingen. Husordensreglene ligger som et vedlegg bak i innkallingen, og endringer fremkommer i blå skrift. Det gjelder følgende punkter:

- 5.1

- 5.8

- 9.8

- 10.1

- 10.3

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene vedtas

Vedlegg

2. Kilden 1 Husordensregler 27.3.2023.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, 3 varamedlemmer for 1 år, og 3 valgkomitémedlemmer for 1 år.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Per Torbjørnsen

Styremedlem Arve Hermanrud

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Rønningen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Winther
- Britt Roberg
- Marius Eriksen

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Alexander Winther
- Britt Roberg
- Marius Eriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Torbjørnsen	Kilden 1
Styremedlem	Arve Hermanrud	Kilden 1
Styremedlem	Øivind Lammetun	Kilden 1
Varamedlem	Ellen Marie Andersen	Kilden 1
Varamedlem	Andre Chluba	Kilden 1
Varamedlem	Stig Rønningen	Kilden 1

Valgkomiteen

Ellen Marie Andersen	Kilden 1
Andre Chluba	Kilden 1
Stig Rønningen	Kilden 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kilden1brl@gmail.com.

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 Kilden 1 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Kilden 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991906304, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

151 247

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

Kilden 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Styrets arbeid

I perioden har styret behandlet 40 saker. Det har totalt vært gjennomført 10. styremøter. Av saker styret har arbeidet med siste året nevner vi:

Implementering/oppfølging av ny avtale om leveranser av fjernvarme og varmt tappevann.

Dette har vært en oppgave det har vært lagt ned et stort antall timer i pga mange uklarheter, endringer av forutsetninger og uforutsette oppstartsproblemer. Selv om mange forhold etter hvert har funnet sin løsning gjenstår det i skrivende stund saker som ikke er løst, bla varmetapet som oppstår i rørsystemet og varmevekslere har ikke funnet sin løsning. Her har styret søkt juridisk bistand, og vi håper å kunne komme tilbake med mer informasjon om dette i løpet av første halvår 2023.

Nye avtaler:

Vi har inngått nye avtale om både vaktmestertjenester og renhold. Arbeidsoppgavene er mer detaljert beskrevet, og vi har oppnådd en kostnadsreduksjon. Så langt er styret fornøyd med hvordan oppgavene løses. Avtalen med Altibox ble også endret i tråd generalforsamlingsvedtaket på sist generalforsamling.

Forsikring:

Borettslaget har i løpet av de siste årene hatt en formidabel økning av forsikringsutgiftene. Gjennom flere skriftlige henvendelser og telefonmøter kom forsikringsselskap oss i møte, og vi klarte å oppnå en årlig reduksjon i forsikringspremien på i overkant av kr 100000.-

Strøm abonnement på fellesarealer og kjeller

Som følge av at vi ikke kjøper dette strømforbruket direkte og dermed ikke mottar strømstøtte, søkte vi Lede/NVE om det med basis i forbruket på undermålerne til Ragde. Lede var i utgangspunktet positiv til at vi sendte en slik søknad, men NVE avslo søknaden med begrunnelse at hovedforbruket på målerpunktet må være berettiget til støtte. Vi har også sjekket ut mulighetene til å flytte vårt forbruk til en egen måler for på den måten å bli direkte abonnent. Kostnaden og komplikasjoner med dette arbeidet, samt at man forventer noe lavere priser fremover, gjør at styret foreløpig har valgt å ikke gå videre med denne prosessen. Samtidig har vi fått forsikringer fra Ragde at vi kjøper denne strømmen på deres avtale. Denne ligger vesentlig under standard markedspris.

Beboermøte

I november ble det gjennomført et beboermøte med hovedvekt på budsjett 2023 og status ny avtale om energiforsyning. Litt under halvparten av andelseierne var tilstede.

Dugnader

Det har vært gjennomført 2 dugnader. Til begge dugnadene møtte det opp tilstrekkelig antall slik at oppgavene ble løst på god måte. Takk til alle som stilte.

Fremtidig utvendig vedlikehold

Styret har gjennom året måttet ta stilling til større og mindre adhoc vedlikeholdsoppgaver. I neste periode tar styret sikte på å utarbeide en plan for fremtid vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renteutgifter..

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene i Tønsberg kommune øker i snitt med 29,6% i 2023. Pga avtalen vi har med Kilden Næringseiendom vil ikke dette ramme oss fullt i år, da flere av disse kostnadene bokføres først i påfølgende år etter gjennomføringen.

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. Strøm forbruket i kjeller (bla. lys, varmekabler og lading av el biler) ligger på undermålere tilhørende abonnementet til Kilden Næringseiendom. Styret har ikke på nåværende tidspunkt funnet det riktig å etablere eget abonnement på dette forbruket. (konf. Styrets arbeid).

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar.

Lån

Kilden 1 Borettslag har lån i OBOS-banken.

<u>Lånsnr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restgjeldtid</u>	<u>Lånstype</u>	<u>Rente</u>	<u>Eff.</u>	<u>IN</u>
<u>98207414832</u>	26 644 679,00	30.03.23	110 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,05% flytende rente	4,11%	Ja
<u>98207893641</u>	5 575 721,00	28.02.23	278 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,05% flytende rente	4,14%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023, men en økning på kr 300 per andel for kategorien garasje.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kilden 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kilden 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NLWMB-EDBBE-PVVOD-OT0D4-5TTJ6-GTCPV



KILDEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	453 787	618 598	453 787	728 037
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 168 251	4 291 725	1 124 600	743 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -893 903	-1 016 401	-988 000	-748 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 000 000	-3 440 094	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-98	-41		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	274 250	-164 811	136 600	-4 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	728 037	453 787	590 387	723 837

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 044 938	837 659
Kortsiktig gjeld	-316 901	-383 872
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	728 037	453 787



KILDEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 449 672	1 375 150	1 317 288	1 333 404
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 314	1 688 903	1 829 712	1 965 596
Ladeinntekter EL-bil		27 422	1 310	0	25 000
Andre inntekter		0	30 651	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 317 408	3 096 014	3 147 000	3 324 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-10 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 645	-5 179	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-121 755	-118 210	-121 200	-128 000
Konsulenthonorar	6	-2 648	-7 089	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-356 820	-500 480	-248 000	-332 000
Forsikringer		-214 772	-296 185	-310 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-137 392	-196 164	-207 000	-207 000
Kostnader sameie		-22 257	-32 066	-36 000	-32 000
Energi/fyring	9	-8 091	-14 602	-16 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 760	-132 825	-138 000	-166 000
Andre driftskostnader	10	-181 049	-222 850	-191 500	-172 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 271 649	-1 594 110	-1 351 400	-1 366 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 045 759	1 501 904	1 795 600	1 957 800
Innbetalt andel fellesgjeld		1 000 000	3 440 094	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 045 759	4 941 998	1 795 600	1 957 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 494	1 114	0	0
Finanskostnader	12	-881 002	-651 387	-671 000	-1 214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-877 508	-650 273	-671 000	-1 214 000
ÅRSRESULTAT		2 168 251	4 291 725	1 124 600	743 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 168 251	4 291 725		



KILDEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 989 000	73 989 000
Tomt		8 221 000	8 221 000
Andre varige driftsmidler	14	5 854 216	5 854 216
Øremerkede bankinnskudd	22	10 001	9 903
SUM ANLEGGSMIDLER		88 074 217	88 074 119
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 239	14 838
Kundefordringer		107 395	258 149
Andre kortsiktige fordringer	15	38 458	13 588
Energiavregning	19	6 208	10 443
Energiavregning	20	157 668	200 997
Driftskonto OBOS-banken		425 308	336 692
Sparekonto OBOS-banken		303 661	2 952
SUM OMLØPSMIDLER		1 044 938	837 659
SUM EIENDELER		89 119 155	89 119 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5000		150 000	150 000
Annen egenkapital	16	26 447 822	24 279 570
SUM EGENKAPITAL		26 597 822	24 429 570
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 232 432	34 126 335
Borettsinnskudd	18	29 972 000	29 972 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 204 432	64 098 335
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 930	24 798
Leverandørgjeld		291 259	131 266
Påløpte renter		6 712	3 553
Annen kortsiktig gjeld		0	224 255



10

Kilden 1 Borettslag

SUM KORTSIKTIG GJELD	316 901	383 872
-----------------------------	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 119 15588 911 778
---------------------------------	-----------------------------

Pantstillelse	21 95 972 000	95 972 000
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 01.03.2023
Styret i Kilden 1 Borettslag

Per Torbjørnsen/s/

Arve Hermanrud/s/

Øivind Lammetun/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	1 292 710
Garasje	388 764
TV/internett	155 640
Strøm garasje	3 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 363 836
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	85 836
Overført til kapitalkostnader	-1 449 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 840 314

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-2 648

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-98 204
Drift/vedlikehold VVS	-70 170
Drift/vedlikehold elektro	-11 443
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 552
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 354
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 820

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-54 816
Kommunale avgifter	-82 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-137 392

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 894
Fjernvarme	802
SUM ENERGI / FYRING	-8 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-594
Lyspærer og sikringer	-2 140
Vaktmestertjenester	-101 812
Renhold ved firmaer	-42 389
Andre fremmede tjenester	-23 640
Andre kontorkostnader	-1 546
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 981
Gaver	-1 225
Bank- og kortgebyr	-2 726
Velferdskostnader	-995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 049

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	807
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 687
SUM FINANSINTEKTER	3 494

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-732 335
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-148 667
SUM FINANSKOSTNADER	-881 002

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

Kostpris/Bokf.verdi 2010	82 210 000
Utskilt andel tomtetekostnad	-8 221 000
SUM BYGNINGER	73 989 000

Gnr.151/bnr.247

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016	5 815 871
Tilgang 2017	38 345
	5 854 216
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 854 216

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	38 458
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 458

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 439 351
Egenkapital fra IN tidligere	22 630 094
Egenkapital fra IN 2022	1 000 000
Reduksjon EK fra IN	-1 621 623
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 447 822

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	235 681
Nedbetalt i år	176 566
	-5 587 753

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010	-52 238 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 245 890
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	717 337
	22 630
Nedbetalt tidligere, IN	094
Nedbetalt i år, IN	1 000 000
	-26 644 679

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 232****432**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-29 972 000
	-29 972 000

SUM BORETTSINNSKUDD**000****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING (GASS)****INNETEKTER**

Utfakturert tidligere	-7 640
Utfaktuert i år	-4 235
SUM INNETEKTER	-11 875

KOSTNADER

Gass	18 083
SUM KOSTNADER	18 083

SUM ENERGIAVREGNING**6 208**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i



balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING (FJERNVARME)****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.07.-31.12.	-256 336
--	----------

SUM INNETEKTER	-256 336
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem 01.07.-31.12.	15 438
----------------------	--------

Fjernvarme 01.07.-31.12.	390 597
--------------------------	---------

SUM KOSTNADER	406 034
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger beboere pr 30.06. (giro januar 2023)	7 970
---	-------

SUM ENERGIAVREGNING	157 668
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 972 000
Pantelån	32 232 432
Beregnete IN-forpliktelser	22 008 471
TOTALT	84 212 903

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 989 000
Tomt	8 221 000
TOTALT	82 210 000

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som styret har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 891821. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 31.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Utbedring avløpsledning	Avløpsledning var kraftig deformert som følge av setninger i grunnen og måtte utbedres.
2018 - 2018	Div. vedlikehold	-Tre dekket med underliggende konstruksjon i 6. etg er helt rehabiliteres med nytt Trex 25x140 med mer vedlikeholdsfrie, miljøvennlige og sklisikre kompositt terrassebord.
2017	Div. vedlikehold / tilføringer	- Gassanlegget er ferdigstilt, det ligger til rette både for uttak på terrasse og tilkobling av gasspeis i stuen og gassbluss på kjøkkenet.



REVIDERT 27.mars 2023

HUSORDENSREGLER FOR KILDEN 1, BORETTSLAG.

GJELDENE FRA 27.mars 2023

1. Formål:

- 1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre og overholder reglene. Ordensreglene gjelder for alle beboere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter borettslagets leiligheter, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
- 1.3. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelse.

2. Ro og orden

- 2.1. Radio, TV og musikkanlegg må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet.
- 2.2. Fra kl.23.00 til kl.07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboileilighetene.
- 2.3. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene og med dører åpne, vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Derfor skal det i tidsrommet kl.23.00-07.00 ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 2.4. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet som kan medføre en viss støy, skal alle beboerne varsles på forhånd.
- 2.5. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tidsrommet kl.08.00-21.00 på hverdager, lørdager kl.09.00-16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn-og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider, skal beboerne varsles.
- 2.6. I fellesarealer skal støyende lek og aktiviteter som er til sjenanse, ulempe eller skade for andre andelseiere ikke forekomme. JFR.§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG. *
- 2.7. Det er ikke tillatt med ball-lek eller noen form for sykling i uteområdene i 5 og 6 etg. Dette gjelder bruk av vanlige sykler og sparkesykler. Forbudet gjelder også skateboard, rulleskøyter, rulleski o.l. Borettslagets atriumsområde er ikke noe egnet sted for slik aktivitetsutfoldelse på grunn av at det medfører en støyplage som for noen ikke er akseptabel, og også forbundet med en risiko for skader.



REVIDERT 27.mars 2023

3. Fellesareal.

- 3.1. Det er ikke tillatt å sette opp/montere kameraer for å drive noen form for video/kameraovervåking på Borettslagets eiendom. Ingen utvendige arealer i 5 og 6 etg. unntas fra dette forbudet.
- 3.2. Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. JFR.§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG. *
- 3.3. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller andre ting på eiendommens fellesareal, slik at alle medvirker til at eiendommens fellesareal holdes velstelt og ryddig.
- 3.4. På svalgangene, ganger, trapper og lignende, skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander som er til hinder for passering. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall utenfor dørene.

Det som regnes som privat område i 5 etasje, er gulvet av tre . Det øvrige arealet (som har betongheller) er borettslagets eiendom. Alt gulv av tre som vender inn mot atriet i 6 etasje er borettslagets eiendom. Takterrassene er privat område.
- 3.5. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Styret disponerer oppslagstavle i 1etg, og e-mail for informasjon til beboerne.
- 3.6. Barnevogner, ski, sykler og lignende må ikke plasseres eller oppbevares i oppgang, kjellergang eller fellesområdene i 5 og 6 etg. Sykler skal oppbevares i sykkelparkering eller egen bod. De øvrige tingene i egen bod.
- 3.7. Inngangsdør til oppgang, kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt.
- 3.8. Beboere som flytter, foretar reparasjoner, opp-pussing og vasking av oppgang eller heis, hvis flyttingen fører til at oppgangen eller heisen blir skadet eller ekstra skitten. Dette må skje så raskt som mulig. Om nødvendig må hele oppgangen vaskes. Hvis så ikke skjer, vil borettslaget leie inn rengjøringspersonale, og regningen vil bli sendt vedkommende.

4. Balkong.

- 4.1. Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong.
- 4.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type.
- 4.3. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer, og heller ikke fra 6 etasje og ned mot fellesarealet.
- 4.4. Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Side 2



REVIDERT 27.mars 2023

- 4.5. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen, eller i fellesarealet.
 - 4.6. Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk eller gass-grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grill-kull er ikke tillatt.
 - 4.7. Beboerne må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkongen, ikke drypper vann på balkongen eller vinduene i etasjen under. Beboerne er selv ansvarlig for fjerning av is og snø.
 - 4.8. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd. Avskjerming for øvrig mot sol eller vind, kan kun skje etter styrets samtykke.
 - 4.9. Solskjerming. Av hensyn til ønsket om en enhetlig og ryddig fasade, skal all form for utvendig solskjerming godkjennes av Borettslaget. Borettslaget utarbeider retningslinjer for valg av farge, kvalitet og leverandør. Innvendig solskjerming er opp til den enkelte.
 - 4.10. Det er ikke tillatt å montere/sette opp parabolantenne inn mot fellesareal. På egen terrasse kan parabol monteres på bakken, så sant den ikke er synlig i fasaden.
 - 4.11. Maling av tak og vegger innenfor andelseierens balkong, er ikke tillatt.
- 5. Behandling av leilighet.**
- 5.1. Ved brudd på vannledning, må Styret/Rørleggerfirma Olaf B.Terjesen tlf.980 99 000 kontaktes umiddelbart dersom beboeren selv ikke kan reparere skaden. Er det nødvendig med oppstaking av vasker, toaletter eller sluk, må rørlegger kontaktes. Sluket på badet må renses av og til. Alt dette for eiers regning.
 - 5.2. Det er forbudt å kaste bind, bleier og tamponger i toalettet fordi det tetter avløpet. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. Dersom et toalett suser og ikke kan repareres med en gang, må kranen stenges mellom hver gang toalettet er i bruk.
 - 5.3. Oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, må Rentokil kontaktes straks. Beboerne må selv dekke utgiftene til utrydding av utøy som blir påvist.
 - 5.4. Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar.
 - 5.5. Ved opp-pussing av bad må godkjente membraner benyttes. Andelseier som er skyld i skaden vil være ansvarlig for utbedring.
 - 5.6. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte/luftemat- og direkte ut gjennom ventil i yttervegg.

Side 3



REVIDERT 27.mars 2023

- 5.7. Beboerne er ansvarlig for å holde alle rom såpass oppvarmet at ledninger ikke fryser.
- 5.8. Borettslaget tillater montering av varmepumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer, som aksepteres av andelseier.

Søknad om installering skal sendes skiftelig til Borettslages styre.

Plassering av varmepumpen skal gjøres i samråd med styret og evt nabo. Styret beslutter om evt nabo skal inn ibildet.

Alle kostnader vedrørende installasjon og vedlikehold bæres av andelseier.

Alle Kostnader ved demontering og remontering av varmepumpe ved nødvendig vedlikehold bæres av andelseier.

Andelseier er ansvarlig for at kondens /avrenning i i vinterhalvåret skjer til sluk, og at dette holdes frostfritt hele vinteren. Inne delen skal monteres slik at kondens ledes direkte ut, uten flotør og pumpe.

Borettslaget kan pålegge vedlikehold, eller i ytterste konsekvens kreve fjerning hvis pålegg ikke etterkommes. Evt fjerning vil skje for andelseiers regning.

Varmepumpe skal installeres av sertifisert installatør.

6. Sjøppel.

- 6.1. Sjøppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende containere/plastsekker. Pappesker skal flatpakkes. Alt som ikke er husholdningsavfall f.eks. søppel etter rydding/flytting og opp-pussing eller større gjenstander og spesialavfall, skal hver beboer selv bringe til dertil egnet mottak.
- 6.2. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Hensatt søppel fører til lukt og kan medføre skadedyrs plage.
- 6.3. I henhold til kommunale forskrifter, er det forbudt å kaste bilbatterier, bildekk og malingsrester i vanlig søppelkasse. Containere for slikt avfall finnes på bensinstasjoner. Elektriske artikler skal leveres til egnet mottak eller elektriske forretninger.
- 6.4. Hvis dette ikke følges, kan beboerne risikere høyere felleskostnader/husleie som følge av økte renovasjonskostnader.

7. Dyrehold.

- 7.1. Dyrehold er ikke tillatt.

Side 4



REVIDERT 27.mars 2023

- 7.2. Unntak er førerhund og medisinske dokumenterte behov. Styret kan da etter søknad, gi tillatelse.

8. Bod.

- 8.1. Hver leilighet har egen bod. Eier må selv besørge renhold og holde boden låst. Det er ikke tillatt å skifte lås på boden.
- 8.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.
- 8.3. **DET ER FORBUDT Å OPPBEVARE GASSFLASKER I BOD/GARASJEPLASSER.**
- 8.4. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget.
- 8.5. Det er ikke tillatt å lagre noe på byggets infrastruktur. (Rør, kabelgater, ventilasjonskanaler e.l.)

9. Garasje, parkering og lading av el.bil

- 9.1. Privatbiler skal parkeres på de tildelte plassene i garasjen eller utendørs. Styret tildeler parkeringsplassene innledningsvis, og deretter følger de leilighetene, også ved salg.

Andelseier/beboer plikter å behandle bilplassen/garasjen med tilbørlig aktsomhet.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom og området utendørs som disponeres av Borettslaget.. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Borettslaget har intet ansvar for skade som påføres kjøretøy, person eller ting ved bruk av parkering/garasjeplasser.

INNENDØRSPARKERING:

- 9.2. Alle leilighetene disponere egen parkeringsplass i kjelleren. Det er ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere, eller Næringseiendom og deres leietakere. Prisen for parkeringsplassene til Næringseiendom eller deres leietakere er kr.1.000,- pr. plass, med 100% KPI regulering fra 1.1.2017.



REVIDERT 27.mars 2023

Andelseiere administrerer utleie til andre andelseiere selv, og prisen kan ikke overstige Borettslagets pris til andelseierne. Utleie gjennom Næringseiendom administreres av Borettslagets forretningsfører, og inntektene tilfaller Borettslaget. Andelseier er i så fall fritatt for å betale husleie for garasjeplassen. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplassen så lenge andelseier/leietaker disponerer bil. Leie inngår i husleien og vil være spesifisert. Styret fastsetter leien.

- 9.3. Det er kun tillatt å parkere på anvist plass. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og inngangsdører til kjeller, skal alltid være låst.
- 9.4. I garasjen er følgende forbudt:
- Lek.
 - Utføre reparasjoner. (Skiftning av lyspærer, dekk og tilsvarende bagatellmessige arbeider, regnes ikke som reparasjon.)
 - Verkstedvirksomhet og enhver form for kommersiell virksomhet.
 - Vaske bil.
 - Ruse motor unødig.
 - Bruke åpen ild.
 - Oppbevare og lagre brannfarlig og røykutviklende materiell og ting som er til sjenanse for andre o.l.
 - Dekk og skiboks kan oppbevares på vegg bak biloppstillingsplass dersom det er plass. (Ikke liggende på gulv.)
 - Oljesøl eller andre kjemikalier, fjernes omgående.

UTENDØRSPARKERING:

- 9.5. Det er totalt 30 parkeringsplasser ute som disponeres av Borettslaget. Alle har fått tildelt «sin» oppmerkede plass ute. I vinterhalvåret kan antall plasser bli noe redusert, slik at det kan bli vanskelig å opprettholde «sin» plass ute. Da må alle vise fleksibilitet og akseptere at det blir parkert der det er ledig.
- 9.6. Når det ikke er begrensninger p.g.a. snø, skal leietaker eller besøkende parkere på «sin» tildelte parkeringsplass.
- 9.7. Hensettelse/lagring av kjøretøy, campingvogner/ hengere/ båter o.l skal ikke forekomme på parkeringsplassene eller Borettslagets fellesområde for øvrig. Disse vil bli fjernet for eiers regning.



REVIDERT 27.mars 2023

LADING AV EL. BIL:

- 9.8. Borettslaget har etablert infrastruktur i garasjekjeller som skal sikre jevn fordeling av strøm, felles styring av ladebokser, og en sentralisert betalingsløsning for lading av el. Biler

Andelseiere som ønsker å kunne lade elbil må tilknytte seg dette anlegget. Den enkelte må selv bekoste tilkobling til anlegget. Type ladeboks og installatør skal være godkjent av borettslaget.

Tillatelse til montering av elbillader skal innhentes av borettslagets styre før montering kan starte. Ved flytting skal ladeboksen bli stående og tilfaller borettslaget.

Det er ikke tillatt å lade elbil via vanlig stikkontakter i garsjekjeller.

Andelseier/beboer må akseptere at den til en hver tid valgte betalingsløsning blir benyttet.

10. Utleie/bruksoverlating.

- 10.1. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Utleier søker skriftlig om dette før utleie, og navn(ene) på leietakere med personlige opplysninger som telefonnummer og e-mailadresse skal meddeles Styret og forretningsfører så snart avtale foreligger.

Unntak: Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i året, med eller uten betaling. Jfr. Borettslagsloven §5-4 første ledd annet punktum

- 10.2. De som leier ut sine leiligheter, plikter å utlevere et eksemplar av Husordensreglene, samt gjøre sine leietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge reglene. Det er eiers ansvar at leietaker følger Husordensreglene. Dersom leietakere ikke følger reglene, og etter 2 skriftlige varsler m/kopi til eier, kan godkjenning for utleie trekkes tilbake av styret.

- 10.3 Det er en forhøyet egenandel på kr 50000.- ved manglende sikringstiltak i boliger som blir leid ut dersom:
1. Det oppstår brann eller tilløp til brann på/i komfyr, og det ikke er montert FG godkjent komfyrvakt
 2. Vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG godkjent lekkasjestopper.
- Skal forsikringen benyttes ved ovennevnte skader skal den forhøyde egenandelen i sin helhet betales av andelseier.

- 10.4 Hovedregelen for bruksoverlating er 3 år. Jfr. vedtekter.

11. Annet.

Side 7



REVIDERT 27.mars 2023

- 11.1. Meldeplikt: Beboerne plikter å underrette Styret om lekkasjer, skader og mangler o.l. slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.
 - 11.2. Sanksjoner: Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres Borettslaget eller beboeres eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
 - 11.3. Dersom Husordensreglene brytes, kan styret kreve dekket de kostnadene som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som andelseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den andelseier det gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelse av øvrige husordensregler, vil bli belastet den andelseier som forårsaker dette.
 - 11.4. Brudd på Husordensreglene er å betrakte som mislighold.
 - 11.5. Ved gjentatt mislighold av Husordensreglene og etter 2 skriftlige varsler, kan styret forlange salg av leilighet.
 - 11.6. Henvendelse til styret skal skje skriftlig i brev eller e-post til kildenbrl@gmail.com
- **§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG:**
PUNKT 1:
ANDELSEIGAREN SKAL FARE FINT MED BUSTADEN OG FELLESAREALA .
BRUKEN AV BUSTADEN OG FELLESAREALA MÅ IKKJE PÅ URIMELEG ELLER UNØDVENDIG VIS VERE TIL SKADE ELLER ULEMPE FOR ANDRE ANDELSEIGARAR



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 3359 **Selskapsnavn:** Kilden 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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