



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		608 309	614 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>608 309</b>	<b>614 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		404 274	276 718
<b>Sum kostnader</b>		<b>428 094</b>	<b>300 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 215</b>	<b>314 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 572	4 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 572</b>	<b>4 642</b>
Annen finanskostnad		67 370	84 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 370</b>	<b>84 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 798</b>	<b>-79 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 417	234 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 500	5 500
Sum varige driftsmidler		17 704 500	17 705 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 704 500	17 705 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 411	330
Sum fordringer		1 411	330
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 453	462 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 453	462 726
Sum omløpsmidler		396 864	463 056
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 357 013	9 239 596
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 357 013</b>	<b>9 239 596</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 417 013</b>	<b>9 299 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 252 197	3 434 281
Øvrig langsiktig gjeld		5 400 000	5 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 652 197</b>	<b>8 834 281</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 652 197</b>	<b>8 834 281</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		383	371
Leverandørgjeld		31 771	34 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 154</b>	<b>34 679</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 684 351</b>	<b>8 868 960</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292874

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 990 526 656  
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		608 309	614 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>608 309</b>	<b>614 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		404 274	276 718
<b>Sum kostnader</b>		<b>428 094</b>	<b>300 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 215</b>	<b>314 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 572	4 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 572</b>	<b>4 642</b>
Annen finanskostnad		67 370	84 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 370</b>	<b>84 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 798</b>	<b>-79 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 417	234 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>



Organisasjonsnr: 990 526 656  
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 500	5 500
Sum varige driftsmidler		17 704 500	17 705 500

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

Sum anleggsmidler		17 704 500	17 705 500
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 411	330
Sum fordringer		1 411	330

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 453	462 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 453	462 726

Sum omløpsmidler		396 864	463 056
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 357 013	9 239 596
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 357 013</b>	<b>9 239 596</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 417 013</b>	<b>9 299 596</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 252 197	3 434 281
Øvrig langsiktig gjeld	5 400 000	5 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 652 197</b>	<b>8 834 281</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 652 197</b>	<b>8 834 281</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	383	371
Leverandørgjeld	31 771	34 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 154</b>	<b>34 679</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 684 351</b>	<b>8 868 960</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>



Organisasjonsnr: 990 526 656  
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3615 Kjølholdtåsen Borettslag





## Til andelseierne i Kjøholdtåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Rove klubbhus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kjøholdtåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Kjøholdtåsen Borettslag  
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Rove klubbhus.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av fellesområder
- B) Nytt punkt i borettslagets ordensregler vedrørende carport/parkering  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hvaler, 05.04.2022  
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Carl Danielsen /s/

Ole Sivert Hasund /s/

Lotte Pernille Nervik /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Danielsen	Stenane 7
Styremedlem	Ole Sivert Hasund	Stenane 21
Styremedlem	Lotte Pernille Nervik	Stenane 19
Varamedlem	Kent Bjørge Johannessen	Stenane 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Sivert Hasund	Stenane 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kjøholdtåsen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kjøholdtåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990526656, og ligger i HVALER kommune med følgende adresse:

Stenane 1-23

Gårds- og bruksnummer:

4 233

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

Kjøholdtåsen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



### Styrets Årsberetning 2021

Styret har i perioden bestått av styreleder Carl Danielsen/styremedlem Ole S. Hasund/styremedlem Lotte P. Nervik/varamedlem Kent B. Johannessen

Det har vært avholdt 5 styremøter, og styret har arbeidet med følgende saker ....

Oppjustering av gårds plass med 2 synkekummer og nytt dekke..  
Installert infrastruktur til el lader i garasje til leilighet nr. 7, flere vil få infrastrukturen når behovet melder seg.

Budsjett og regnskapsrapporter

Godkjenning av ny beboer i Stenane 13

Årlig brann og gasskontroll

Skjærhalden 14. april 2022  
Carl Danielsen  
/Kjøholdtåsen Borettslag



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 608 309,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 428 094,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold utvendig.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 117 417,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 364 710,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HVALER kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjøholdtåsen Borettslag.

### Lån

Kjøholdtåsen Borettslag har IN-lån i OBOS Boligkreditt  
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 2,15% pr. 31.12.21.  
Løpetid på 23 år, og er opprinnelig fra 2007.

Kjøholdtåsen Borettslag har lån i OBOS Banken  
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 2,15% pr. 31.12.21.  
Løpetid på 12 år, og er opprinnelig fra 2019.

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

### Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjøholdtåsen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kjøholdtåsen Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 20. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 526 656, KUNDENR. 3615

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>428 377</b>	<b>365 050</b>	<b>428 377</b>	<b>364 710</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		117 417	234 531	158 287	80 524
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 000	1 000	1 000	1 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-182 084	-172 204	-182 000	-183 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-63 667</b>	<b>63 327</b>	<b>-22 713</b>	<b>-101 476</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>364 710</b>	<b>428 377</b>	<b>405 664</b>	<b>263 234</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		396 864	463 056		
Kortsiktig gjeld		-32 154	-34 679		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>364 710</b>	<b>428 377</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		234 773	241 016	234 300	234 655
Innkrevde felleskostnader	2	373 536	373 536	373 700	388 345
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>608 309</b>	<b>614 552</b>	<b>608 000</b>	<b>623 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 900	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	13	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 733
Forretningsførerhonorar		-37 420	-36 415	-37 413	-38 356
Konsulenthonorar	6	-8 038	-9 123	-10 000	-8 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-166 528	-42 722	-116 000	-175 000
Forsikringer		-37 570	-33 619	-34 800	-40 392
Kommunale avgifter	8	-143 138	-142 393	-148 000	-151 625
Andre driftskostnader	9	-5 555	-6 546	-9 550	-9 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-428 094</b>	<b>-300 538</b>	<b>-385 663</b>	<b>-453 126</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>180 215</b>	<b>314 014</b>	<b>222 337</b>	<b>169 874</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>180 215</b>	<b>314 014</b>	<b>222 337</b>	<b>169 874</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 572	4 642	4 150	5 150
Finanskostnader	11	-67 370	-84 125	-68 200	-94 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-62 798</b>	<b>-79 483</b>	<b>-64 050</b>	<b>-89 350</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>117 417</b>	<b>234 531</b>	<b>158 287</b>	<b>80 524</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		117 417	234 531		



12

Kjølholtåsen Borettslag

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	16 200 000	16 200 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	4 500	5 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 704 500</b>	<b>17 705 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	1 411	330
Driftskonto OBOS-banken		300 674	368 152
Sparekonto OBOS-banken		94 779	94 574
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>396 864</b>	<b>463 056</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000	60 000
Annen egenkapital	15	9 357 013	9 239 596
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 417 013</b>	<b>9 299 596</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 252 197	3 434 281
Borettsinnskudd	17	5 400 000	5 400 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 652 197</b>	<b>8 834 281</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		31 771	34 308
Påløpte renter		383	371
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 154</b>	<b>34 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 101 364</b>	<b>18 168 556</b>



13

Kjøholdtåsen Borettslag

Pantstillelse	18	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 05.04.2022  
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Carl Danielsen /s/

Ole Sivert Hasund /s/

Lotte Pernille Nervik /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	373 536
Kapitalkostnader på IN-lån	234 114
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	659
Overført til kapitalkostnader	-234 773
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>373 536</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2020/2021, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 038
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 038</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 211
Drift/vedlikehold VVS	-3 333
Drift/vedlikehold elektro	-11 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 099
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 112
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 496
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-727
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 528</b>

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

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

Eiendomsskatt	-41 652
Kommunale avgifter	-101 486
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-143 138</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 699
Trykksaker	-605
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-137
Bankgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 555</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	205
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 367
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 572</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 128
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 242
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-67 370</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007 / 2008	16 200 000
---------------------------------	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 200 000</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.4/bnr.233

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg	
Kostpris	15 000
Avskrevet tidligere	-9 500
Avskrevet i år	-1 000
	4 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 500</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-1 000</b>
--------------------------------	---------------

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

Avregningskonto	1 411
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 411</b>

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

Opptjent egenkapital	5 553 214
Egenkapital fra IN tidligere	6 719 970
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 916 171
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 357 013</b>

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS Gjeldsbrevlån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-150 000	
Nedbetalt tidligere	10 944	
Nedbetalt i år	11 439	
		-127 617

## OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2007	-12 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 224 805	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	170 645	
Nedbetalt tidligere, IN	6 719 970	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 124 580
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 252 197</b>

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

Opprinnelig 2007	-5 400 000
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 400 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 400 000
Pantelån	3 252 197
Beregnete IN-forpliktelser	3 803 799
<b>TOTALT</b>	<b>12 455 996</b>

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

	16 200 000
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>17 700 000</b>



## Innkomne forslag

### A) Bruk av fellesområder

Styret har mottatt et brev angående bruk av fellesområder i nær tilknytning til leilighet. Se vedlegg.

Styrets kommentar:

Det aktuelle område ligger på nordsiden av huset inneklemt mellom parkeringsplass/carport og husvegg med soveværelser innenfor, så det anses som uaktuelt at andre beboere vil bruke området.

Styret ga i sin tid tillatelse til å sette opp gjerde som erstatning for steiner da vi ikke så noen problemer forbundet med det. Området fremstår i dag pent og greit vedlikeholdt med et lite hvitt gjerde.

Styret ser ikke at det er aktuelt å gjøre noe tilsvarende for de øvrige 1. etasje-leilighetene da det aktuelle arealet er totalt avgrenset av parkeringsplass og carport uten tilknytning til øvrig fellesareal, mens øvrige 1. etasje-leiligheter enten ikke har mulighet, eller har direkte adgang fra terrasse til større deler av fellesarealene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen har ingen innvendinger til de tiltakene som er gjort utenfor leiligheten til Martin og Pernille.

Eventuelle nye saker om disponeringen av fellesarealene i borettslaget skal behandles av generalforsamlingen.



Til styret i  
Kjøholdtåsen borettslag

Skjærhalden, 30. juni 2021.

Hallo,

Går med tanker om det kan være nyttig med en diskusjon hvorvidt deler av fellesområder skal kunne legges til leilighetene?

Tenker i denne anledning på det som opprinnelig var en liten plen og en del av 'fellesområdet', nord for leiligheten til Martin og Pernille, som nå er blitt steinsatt og med tujær og gjerde.

Jeg kan godt se deres behov for å ha en plass til sandkasse, og det er helt i orden for mitt vedkommende. Men hva når Olai ikke lenger skal bruke sandkassa, eller om Martin og Pernille skal flytte, skal da området tilbakestilles til opprinnelig plen? Eller er det et område tilhørende leiligheten?

Man kan også se det som en forbedring og at beboerne i 1. etasje skal kunne benytte deler av fellesområder til å bygge ut rundt leilighetene.

På generell basis er det kanskje en ide å lufte problemstillingen på en generalforsamling?

Sommerhilsen fra

Marianne Høgh Bjørnvall



**B) Nytt punkt i borettslagets ordensregler vedrørende carport/parkering**

Da det dessverre har vært en del misbruk av carportene ser styret behov for å konkretisere borettslagets regler rundt bruken av carportene.

Styrets forslag til nytt punkt 5:

Andelseierene plikter å å rette seg etter de til enhver gjeldende ordensregler og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av carportene.

Tildelt carport tas først i bruk før fellesparkering benyttes.

Det er ikke tillatt å lagre større gjenstander som tilhengere, båter, campingvogner, uregistrerte biler og lignende i carport.

Lading av el-bil må ikke foretas i carport uten at egnet godkjent ladepunkt er montert.

Bileier skal holde tildelt carport ryddig.

Større reoperasjoner skal ikke foretas i carport.

De to parkeringsplassene nærmest nr. 7 er forbeholdt større biler/minibusser.

Det er viktig ved parkering å ikke hindre andres ferdsel. Dette gjelder spesielt foran carportene som tilhører nr. 17-23.

Når man kommer hjem og det er mørkt bør man så langt det er mulig unngå å lyse direkte på soveromsvinduer med billysene.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nytt punkt 5 tas inn i borettslagets ordensregler.



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ole Sivert Hasund    Stenane 21

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Gatis Linde    Stenane 17

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Kent B. Johannessen    Stenane1

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Carl Danielsen    Stenane 7

Styret for Kjøholdtåsen Borettslag

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78986898. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 31. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Forkjøpsrett

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

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Oppjustering av gårds plass	2 synkekummer og nytt dekke
2019 - 2019	Vasket og malt utvendig	



3615 Kjøholdtåsen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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