



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: 15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		580 020	560 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>580 020</b>	<b>560 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 010
Annen driftskostnad		294 537	266 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 947</b>	<b>277 379</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 073</b>	<b>282 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>131</b>
Annen finanskostnad		225 051	263 912
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 051</b>	<b>263 912</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-225 051</b>	<b>-263 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 022	18 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</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		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 053	
Sum varige driftsmidler		20 386 053	20 370 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 386 053	20 370 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			38 880
Sum fordringer		0	38 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 180	42 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 180	42 447
Sum omløpsmidler		118 180	81 327
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		158 511	207 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-158 511</b>	<b>-207 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-58 511</b>	<b>-107 533</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		12 397 669	12 409 640
Øvrig langsiktig gjeld		8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 545 669</b>	<b>20 557 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 545 669</b>	<b>20 557 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 325	1 220
Leverandørgjeld		15 750	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 075</b>	<b>1 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 562 744</b>	<b>20 558 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894127

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: 15.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2022



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		580 020	560 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>580 020</b>	<b>560 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 010
Annen driftskostnad		294 537	266 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 947</b>	<b>277 379</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 073</b>	<b>282 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>131</b>
Annen finanskostnad		225 051	263 912
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 051</b>	<b>263 912</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-225 051</b>	<b>-263 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 022	18 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

## 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		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 053	
Sum varige driftsmidler		20 386 053	20 370 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 386 053	20 370 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			38 880
Sum fordringer		0	38 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 180	42 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 180	42 447
Sum omløpsmidler		118 180	81 327
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	158 511	207 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-158 511</b>	<b>-207 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-58 511</b>	<b>-107 533</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 397 669	12 409 640
Øvrig langsiktig gjeld	8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 545 669</b>	<b>20 557 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 545 669</b>	<b>20 557 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 325	1 220
Leverandørgjeld	15 750	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 075</b>	<b>1 220</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 562 744</b>	<b>20 558 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND 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





## Ekstraordinært årsmøte 2022

Eplehagen Kristiansund Brl

15. juni 2022

Selskapsnummer: 6641





## Velkommen til årsmøte i Eplehagen Kristiansund Brl

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:

15. juni 2022 kl. 18:00, Kristiansund servicetorg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Lekeklassen
6. Borettslagets vedtekter
7. Avfallshåndtering

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eplehagen Kristiansund Brl**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

- a) Det foreslås at Styreleder Trude Orset er møteleder
- b) Stemmeberettigede godkjennes
- c) Det foreslås Siv Helen Otterholm til å føre protokoll.

Det foreslås Simen Botten og Maria A Sagedal som protokollvitne

- d) Møteinnkallingen godkjennes

### Forslag til vedtak

Konstitueringen godkjennes

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på 49 022 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



**Vedlegg**

1. 6641 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til 10 10.000 som går til Styreleder Trude Orset.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at styrehonoraret bør gå til leder for alt arbeidet hun har gjort inneværende år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 10.000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen kandidat
- Ingen Kandidat

Sak 5

**Lekeplassen**

**Forslag fremmet av:**

Kjetil Kvamme

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Foreslår at lekeplass utgår og at vi setter opp en liten støttemur mot epleskråninga for å få nok bredde for parkering og inn-/utkjøring. Lekeplass virker å være mer i bruk av andre enn av oss i borettslaget. Om hele området likevel skal graves opp, kan vi heller gi bort eller selge utstyret.

#### **Styrets innstilling**

Dette kan dessverre ikke gjøres da det er krav fra kommunen at det skal være lekeplass i borettslaget. Derfor må dette stå.

#### **Forslag til vedtak**

I dialog med motparts prosjektleder er det kommet fram at det er muligheter for små endringer som vil gi kjøreveier litt større plass.

Sak 6

### **Borettslagets vedtekter**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ved tidligere styre har det blitt vedtatt at beboerne kan sette opp varmepumpe og dette må innlemmes i de eksisterende vedtekter.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å enten "vedlikeholde" de vedtekter vi har ved å tilføye etterhvert som nytt blir vedtatt. Eller at vi lager vedtekter tilpasset generalforsamlinger.

#### **Forslag til vedtak**

Oppdatere vedtekter

Sak 7

### **Avfallshåndtering**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bytte ut alle dunkene og etablere bunntømte containere.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at det vil visuelt se bedre ut om man har felles avfallsdunker som kan plasseres ved gjesteparkeringen. Dette vil også frigjøre litt mer plass ved den enkelte beboers enhet. Vi slipper eventuell lukt fra matavfallet på varme sommerdager. Vi får



en felles bunnømt container for papp og plast, slik at vi slipper å lagre plast inne eller henge plast sekker utenfor.

**Forslag til vedtak**

Bytte til stor fellesdunker v/gjesteparkeringen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trude Orset	Freiveien 90 B
Styremedlem	Rolf Allan Lyche	Freiveien 88 A
Styremedlem	Siv Helen Otterholm	Freiveien 88 D
Varamedlem	Olga Jazeva	Freiveien 86 A
Varamedlem	Olga Jensen	Freiveien 90 C

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

### Generelle opplysninger om Eplehagen Kristiansund Brl

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Eplehagen Kristiansund Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921004400, og ligger i KRISTIANSUND N kommune med følgende adresse:

Freiveien 86 A-B

Freiveien 88 A-D

Freiveien 90 A-D

Gårds- og bruksnummer:

8 240 241 242 252  
253 540

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.

Eplehagen Kristiansund Brl har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

### Kjøp/fradeling av eiendom / Pågående

- Dialog med Kristiansund kommune og signering av avtale som gjelder kjøp/fradeling av eiendom ved andelene 86A, 88A og 90A grunnet nytt ledningsnett og forberedelser til ny brannstasjon.

Ny avtale må signeres.

Planlegger enda en påminnelse der, slik at avtalen kan bli oppgjort og borettslaget få utbetalt kjøpesum.

Kjøpesummen vil bli lagt på sparekonto, tatt i bruk til det formål for å ha midler avsatt til uforutsatte hendelser etc.

### Vannskader i 6 av 10 andeler / Avsluttet

- Dialog med Obos, Tryg forsikring, Polygon og Kristiansund kommune som følge av vannskaden som oppstod i andelene 86A/B, 88A/B og 90A/B høsten 2021.

Kommentar til dette:

4 andeler har fått sine kjellere revet og har fått utbetalt forsikringssum for å bygge opp igjen.

Dette ventes det med til uteområdet er fikset, noe det også ble satt krav om fra forsikringsselskapet.

### Feil og mangler på eiendommen i borettslaget / Pågående

- Engasjert takstmann og advokat som følge av vannskadene og manglene på eiendommen til borettslaget som kom fram da vannskadene oppstod, og kjørte reklamasjonssak mot utbygger.

Utbygger har også engasjert blant annet egen takstmann og advokat.

Kommentar til dette:

Dette er en stor og omfattende sak som vi ikke vet utfallet av pr. nå, siden det er i stor grad pågående enda.

For å sette det hele helt på spissen så er det nå slik at vi har kjøpt noe helt annet enn det som stod i prospektet den gang. Grunnet problemene med eiendommen utendørs har 6 andeler kjøpt ubrukelige kjellere, 4 av disse helt ubrukelig, 2 siste har fungerende kjellerstuer, men kan ikke innrede bod eller lagre noe på gulv. Dette pr. nå, men framtiden med mye nedbør er utrygg. De 4 siste andelene (88c/d og 90c/d) har heldigvis sluppet unna så langt, men framtiden uten utbedringer er aldri trygg.

Reklamasjon:

Vår advokat sendte inn reklamasjon på arbeidet som har vært utført her da de renoverte eiendommen og bygningene på grunnlag av takstrapporten fra vår takstmann.

Vi har enda ikke mottatt en bekreftelse fra motpart på om de godtar reklamasjon eller om



Eplehagen Kristiansund Brl

det fører til tvist. De venter på prosjektplan fra deres prosjektleder, som de da vil gjennomgå før det kommer et svar på dette. (Jeg hadde sist et kortfattet møte med prosjektleder på eiendommen den 27.04.22 og det forespeiles at prosjektplan nærmer seg klar for overlevering til motpart. Eirik Øyen Sund var også til stede på dette møtet.)

Kortfattet sammendrag av mangler:

- Drenering har under renovering ikke blitt lagt langt nok ned, altså det ligger for høyt.
- Det er for lite fall for å lede vann bort fra husveggene.
- Det er for lite kummer på eiendommen.

Det som er blitt forespeilet av arbeid som må utføres (men ikke bekreftet pr. nå:

- Det må graves for å legge drenering lavere.
- Det må graves og tilrettelegges for å få lagt fall slik det forskriftsmessig skal være.
- Det må ned med flere kummer på eiendommen.

Under et slikt arbeid vil det skape midlertidige løsninger hos oss, da både verandaer og trapper slik det er blitt fortalt må fjernes under arbeid. Så vil jeg nok anta at vi må dele plass på fellesparkeringen for en periode.

### **Stengte innkjøringer ved 86 – 88 og 90 og endringer som følge av dette**

Vi ble forelagt to alternativer, og det ble avholdt avstemning. Ikke helt etter boka, men iblant så kan det oppstå situasjoner hvor man må ta en avgjørelse raskere enn selv ønsket.

Gjerdet:

Det gjerdet de tok ned vil bli satt opp igjen og det vil suppleres med gjerde der det mangler.

Det vil bli satt opp tre porter, en ved 86, en ved 88 og en ved 90, slik at man har mulighet for å gå ut og inn, uten å måtte gå rundt hele.

Endringer i framkomst og parkering for og ved 86, 88 og 90:

Nå som vi mister tre innkjøringer så betyr det endringer for framkommelighet til 86A, 88A og 90A.

I møtet med prosjektleder den 27.04. kom det fram at beste og muligens eneste løsning vil være;

86A og B:

Trappene ned fra veranda vil endres til å gå med husveggen, for å gi bedre plass.

Plen både ved A og ved B tas bort slik at man kan kjøre rundt, vanskelig med snuplass.

88A / 90A:

Plen tas bort (muligens beholde en liten pynte plen ved gjerdet).

Dette for at det skal være muligheter for å kjøre rundt også der, samtidig som at 90A trenger mulighet for en snuplass.

Det ble forespurt om å heller åpne opp for innkjøring til 90A ved hovedinnkjøringen, og dette tok jeg videre. Det kunne ikke gjøres da det vil komme for nært på hovedinnkjøringen og krysset.



Eplehagen Kristiansund Brl

## **Snøbrøyting / Avsluttet**

- Det ble besluttet å avbryte avtalen som forelå tidligere, grunnet høye kostnader uansett hvor lite brøyting det var behov for.

Vi valgte å gå til innkjøp av snøfres, en høy engangssum, men vi vil spare mye på det i lengden i forhold til avtalen vi hadde.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 580 020.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 305 947.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 49 022 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 101 105 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

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader på kr 30 000 for hele året.

### Kommunale avgifter i KRISTIANSUND N kommune

Eiendomsskatt er budsjettet med kr 57 900,-. Renovasjonsavgift er budsjettet med kr 45 500,-. Kommunale avgifter er budsjettet med kr 81 900,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 255,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eplehagen Kristiansund Brl.

### Lån

Eplehagen Kristiansund Brl har to lån i OBOS Banken AS.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %.

Løpetiden er 30 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %.

Løpetiden er 15 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med en økning på 1,5 % fra 01.07.

### 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 10 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eplehagen Kristiansund Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Kristiansund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 3. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: BHGX5-CW2JX-JBZ6H-NNK5W-SSZYV-GNWWZH



## EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

### 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>80 107</b>	<b>72 691</b>	<b>80 107</b>	<b>101 105</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		49 022	18 873	30 290	37 190
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-16 053	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-11 971	-11 457	-12 000	-12 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>20 998</b>	<b>7 416</b>	<b>18 290</b>	<b>25 190</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>101 105</b>	<b>80 107</b>	<b>98 397</b>	<b>126 295</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		118 180	81 327		
Kortsiktig gjeld		-17 075	-1 220		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>101 105</b>	<b>80 107</b>		



Eplehagen Kristiansund Brl

## EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	580 020	560 033	580 000	616 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>580 020</b>	<b>560 033</b>	<b>580 000</b>	<b>616 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 010	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 949	-5 408	-6 000	-6 600
Forretningsførerhonorar		-29 410	-28 653	-29 500	-30 200
Konsulenthonorar	6	-18 364	-2 390	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-1 388	-2 490	-40 000	-30 000
Forsikringer		-43 880	-42 120	-43 600	-45 900
Kommunale avgifter	8	-178 604	-167 631	-172 700	-185 300
Andre driftskostnader	9	-16 942	-17 679	-20 000	-23 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-305 947</b>	<b>-277 379</b>	<b>-325 710</b>	<b>-335 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>274 073</b>	<b>282 654</b>	<b>254 290</b>	<b>280 190</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	131	0	0
Finanskostnader	10	-225 051	-263 912	-224 000	-243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-225 051</b>	<b>-263 781</b>	<b>-224 000</b>	<b>-243 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>49 022</b>	<b>18 873</b>	<b>30 290</b>	<b>37 190</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		49 022	18 873		



Eplehagen Kristiansund Brl

**EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	17 314 500	17 314 500
Tomt	11	3 055 500	3 055 500
Andre varige driftsmidler	12	16 053	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 386 053</b>	<b>20 370 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	38 880
Driftskonto OBOS-banken		117 390	42 447
Sparekonto OBOS-banken		790	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>118 180</b>	<b>81 327</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>



Eplehagen Kristiansund Brl

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 10000		100 000	100 000
Udekket tap	13	-158 511	-207 533
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-58 511</b>	<b>-107 533</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 397 669	12 409 640
Borettsinnskudd	15	8 148 000	8 148 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 545 669</b>	<b>20 557 640</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		15 750	0
Påløpte renter		1 325	1 220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 075</b>	<b>1 220</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 504 233</b>	<b>20 451 327</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	20 570 000	20 570 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 01.06.2022  
Styret i Eplehagen Kristiansund Borettslag

Trude Orset /s/

Rolf Allan Lyche /s/

Siv Helen Otterholm /s/



Eplehagen Kristiansund Brl

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	360 000
Lån/Renter	220 020
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>580 020</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 949.



Eplehagen Kristiansund Brl

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 614
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 364</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 388
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 388</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 208
Renovasjonsavgift	-44 429
Kommunale avgifter	-77 967
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-178 604</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-13 563
Trykksaker	-504
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-167
Drivstoff biler, maskiner osv.	-599
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 942</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 165
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 886
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-225 051</b>

**NOTE: 11**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2018	17 314 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 314 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2018 for 3 055 500.

Gnr.8/bnr.240 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, jf. noten om om drift og vedlikehold.

Selskapet ble stiftet 09.05.18



Eplehagen Kristiansund Brl

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2021	16 053	16 053
--------------	--------	--------

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 053</b>
--------------------------------	--	---------------

---

**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-12 222 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 222 000

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-200 000	
Nedbetalt tidligere	12 360	
Nedbetalt i år	11 971	
		-175 669

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 397 669</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



Eplehagen Kristiansund Brl

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken AS	Første avdrag er 30/12-2027
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028</b>	
1		3 850
2		4 000
3, 5		4 050
4		4 200
6, 7, 8, 9, 10		4 300

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-8 148 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 148 000</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 148 000
Pantelån	12 397 669
<b>TOTALT</b>	<b>20 545 669</b>

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

Bygninger	17 314 500
Tomt	3 055 500
<b>TOTALT</b>	<b>20 370 000</b>



## 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6862715. 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.

### 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.



Eplehagen Kristiansund Brl

## **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.

## **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.



## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 15.06.22

**Selskapsnummer:** 6641 **Selskapsnavn:** Eplehagen Kristiansund Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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