



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931174002

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 671 920	1 644 528
Sum inntekter		1 671 920	1 644 528
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		951 217	1 024 534
Sum kostnader		1 053 973	1 127 290
Driftsresultat		617 947	517 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 513	33 534
Sum finansinntekter		43 513	33 534
Annen finanskostnad		340 984	303 231
Sum finanskostnader		340 984	303 231
Netto finans		-297 471	-269 697
Resultat før skattekostnad		320 476	247 541
Årsresultat		320 476	247 541
Totalresultat		320 476	247 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 476	247 541
Sum overføringer og disponeringer		320 476	247 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 023	85 499
Sum varige driftsmidler		12 556 023	12 567 499
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 687	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		50 687	43 088
Sum anleggsmidler		12 606 710	12 610 587
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 470	31 500
Sum fordringer		82 470	31 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 242	1 077 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 242	1 077 776
Sum omløpsmidler		1 196 712	1 109 276
SUM EIENDELER		13 803 422	13 719 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 478 195	5 157 719
Sum opptjent egenkapital		5 478 195	5 157 719
Sum egenkapital		5 480 995	5 160 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 469 769	5 694 196
Øvrig langsiktig gjeld		2 797 193	2 791 226
Sum annen langsiktig gjeld		8 266 962	8 485 422
Sum langsiktig gjeld		8 266 962	8 485 422
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 823	48 495
Leverandørgjeld		2 407	25 428
Annen kortsiktig gjeld		51 235	
Sum kortsiktig gjeld		55 465	73 923
Sum gjeld		8 322 427	8 559 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 803 422	13 719 864



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542624

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 671 920	1 644 528
Sum inntekter		1 671 920	1 644 528
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		951 217	1 024 534
Sum kostnader		1 053 973	1 127 290
Driftsresultat		617 947	517 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 513	33 534
Sum finansinntekter		43 513	33 534
Annen finanskostnad		340 984	303 231
Sum finanskostnader		340 984	303 231
Netto finans		-297 471	-269 697
Resultat før skattekostnad		320 476	247 541
Årsresultat		320 476	247 541
Totalresultat		320 476	247 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 476	247 541
Sum overføringer og disponeringer		320 476	247 541



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 023	85 499
Sum varige driftsmidler		12 556 023	12 567 499
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 687	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		50 687	43 088
Sum anleggsmidler		12 606 710	12 610 587
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 470	31 500
Sum fordringer		82 470	31 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 242	1 077 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 242	1 077 776
Sum omløpsmidler		1 196 712	1 109 276
SUM EIENDELER		13 803 422	13 719 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 478 195	5 157 719
Sum opptjent egenkapital	5 478 195	5 157 719
Sum egenkapital	5 480 995	5 160 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 469 769	5 694 196
Øvrig langsiktig gjeld	2 797 193	2 791 226
Sum annen langsiktig gjeld	8 266 962	8 485 422
Sum langsiktig gjeld	8 266 962	8 485 422
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 823	48 495
Leverandørgjeld	2 407	25 428
Annen kortsiktig gjeld	51 235	
Sum kortsiktig gjeld	55 465	73 923
Sum gjeld	8 322 427	8 559 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 803 422	13 719 864



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

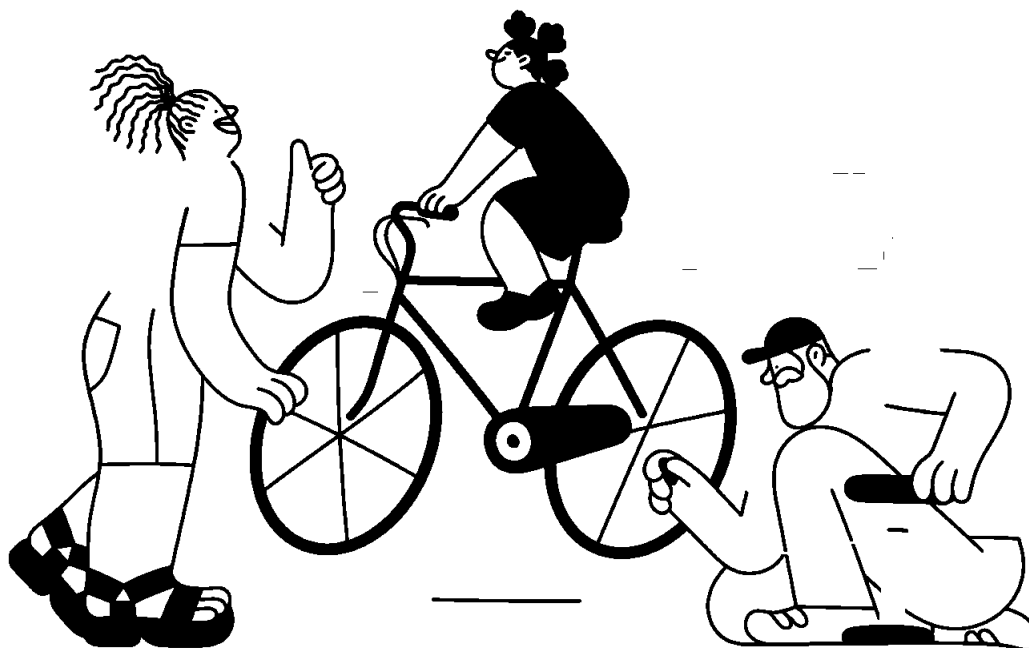
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



(styrets egen)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3565
KJØLSHUNN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KJØLSHUNN 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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Begby IL klubbhus, Smaragdveien 7, 1639 Gamle Fredrikstad.

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. Årsmelding og årsregnskap til godkjenning, budsjett til orientering.
6. Fastsettelse av honorarer til styremedlemmene.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av vedtektene (og ev. husordensreglene)

Med vennlig hilsen,

Styret i KJØLSHUNN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets forslag: Thomas Myran

Forslag til vedtak

Thomas Myran 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.

Styrets innstilling

Protokollfører: Thomas Myran

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Thomas Myran foreslått. Som protokollvitne Lars-Einar Kristiansen 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

Årsmelding og årsregnskap til godkjenning, budsjett til orientering.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmelding og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjett 2025 gjennomgått til orientering.

Vedlegg

- 1. 3565-Årsregnskap 2024 m.rev. ber..pdf
- 2. ÅRSMELDING FRA STYRET.pdf
- 3. Budsjett 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styremedlemmene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref. forrige valg har styrets leder forhåndsgodkjent honorar.

Godtgjørelse for styret ellers foreslås satt til kr 35.000,-.



Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til styret (utover styreleder) settes til kr 35.000,- Styret fordeler selv honoraret.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På valg denne gangen er Lars-Einar Kristiansen (styremedlem) og Nanna-Marie Moen (vara).

Kristiansen og Moen tar ikke gjenvalg.

Av beboer er Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød foreslått som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Forslag fra salen?

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maritza del Carmen Vargas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingen vare



Sak 9

Endring av vedtektene (og ev. husordensreglene)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Endring av punkt 2-1 (6) vedtas

Nytt punkt 5-1 (11) vedtas

Nytt punkt 5-1 (12) vedtas

Nytt punkt 6 vedtas

Det er i tillegg innkommet 3 beboerforslag, hvor 2 går på punkt 6. Styret foreslår at disse behandles i rekkefølge.

Siste beboerforslag er til punkt 5.2, og styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Ved vedtak om endring av vedtektene, vil lagets Husordensregler endres tilsvarende. Styret ber da om fullmakt til å endre disse ihht. endringene i vedtektene.

Forslag til vedtak 1

Endring av punkt 2-1 (6) vedtas

Forslag til vedtak 2

Nytt punkt 5-1 (11) vedtas

Forslag til vedtak 3

Nytt punkt 5-1 (12) vedtas

Forslag til vedtak 4

Nytt punkt 6 vedtas som styrets forslag

Forslag til vedtak 5

Nytt punkt 6 vedtas med endring som beboers forslag i vedlegg 1

Forslag til vedtak 6

Nytt punkt 6 vedtas med endring som beboers forslag i vedlegg 2

Forslag til vedtak 7

Punkt 5.2 vedtas med endring som beboers forslag i vedlegg 3

Forslag til vedtak 8

Styret gis fullmakt til å endre Husordensreglene ihht. endringene i vedtektene.



Vedlegg

- 4. 3565 Kjøshunn borettslag vedtekter pr nå.pdf
- 5. 3565 Kjøshunn borettslag vedtekter - forslag.pdf
- 6. Sak 9 - Vedlegg 1.pdf
- 7. Sak 9 - Vedlegg 2.pdf
- 8. Sak 9 - Vedlegg 3.pdf
- 9. 3565 Kjøshunn borettslag - Husordensregler.pdf



Til generalforsamlingen i Kjølishunn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølishunn Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autoriserte regnskapsførerselskap 3 av 45 3369 Årsregnskap 2024 m.rev. ber..pdf



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>.

Sarpsborg, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSHUNN BORETTSLAG
ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 035 354	1 006 521
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		320 476	247 541
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 476	11 476
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-224 427	-229 272
Innsk. øremerk. bankkto		-1 632	-912
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		105 893	28 833
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 141 247	1 035 353
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 196 712	1 109 276
Kortsiktig gjeld		-55 465	-73 923
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 141 247	1 035 353



KJØLSHUNN BORETTSLAG
ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 671 920	1 644 528	1 645 000	1 809 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 671 920	1 644 528	1 645 000	1 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 900	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-84 000	-84 000
Avskrivninger	13	-11 476	-11 476	-11 500	-12 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-6 750	-7 100	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 195	-96 100	-101 900	-107 000
Konsulenthonorar	6	-50 806	-32 007	-18 000	-18 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-125 856	-201 350	-170 000	-170 000
Forsikringer		-164 147	-144 114	-158 500	-180 000
Kommunale avgifter	8	-357 189	-367 976	-378 000	-468 000
Energi/fyring		0	0	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 000	-152 369	-133 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-12 923	-18 269	-16 500	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 053 973	-1 127 290	-1 141 000	-1 263 000
DRIFTSRESULTAT		617 947	517 238	504 000	546 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 513	33 534	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-340 984	-303 231	-99 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-297 471	-269 697	-89 000	-318 000
ÅRSRESULTAT		320 476	247 541	415 000	228 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		320 476	247 541		



KJØLSHUNN BORETTSLAG ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 166 400	11 166 400
Tomt		1 315 600	1 315 600
Andre varige driftsmidler	13	74 023	85 499
Miljøbankkonto, øremerket		50 687	43 088
SUM ANLEGGSMIDLER		12 606 710	12 610 587
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 032	31 500
Andre kortsiktige fordringer	14	50 438	0
Driftskonto OBOS-banken		470 285	456 281
Sparekonto OBOS-banken		643 957	621 495
SUM OMLØPSMIDLER		1 196 712	1 109 276
SUM EIENDELER		13 803 422	13 719 864
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		5 478 195	5 157 719
SUM EGENKAPITAL		5 480 995	5 160 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 469 769	5 694 196
Borettsinnskudd	16	2 749 200	2 749 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	47 993	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 266 962	8 485 422
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 407	25 428
Påløpte renter		1 823	29 795
Påløpte avdrag		0	18 700
Annen kortsiktig gjeld	18	51 235	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 465	73 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 803 422	13 719 864
Pantstillelse	19	17 423 000	17 423 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2025
Styret i Kjølshunn Borettslag

Thomas Myran /s/

Lars-Einar Kristiansen /s/

Maritza D. C. Vargas /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 671 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 671 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2023/2024, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
Follo Boligtakst AS	-45 601
SUM KONSULENTHONORAR	-50 806

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 592
Drift/vedlikehold VVS	-4 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 172
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 897
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 108
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 856

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 144
Kommunale avgifter	-269 045
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 189

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 888
Verktøy og redskaper	-3 167
Andre fremmede tjenester	-584
Trykksaker	-1 456
Andre kontorkostnader	-1 031
Bank- og kortgebyr	-2 421
Velferdskostnader	-1 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 923

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 094
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 642
Andre renteinntekter	2 098
SUM FINANSINNEKTER	43 513

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-340 984
SUM FINANSKOSTNADER	-340 984

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	11 166 400
SUM BYGNINGER	11 166 400

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.670/bnr.115 og 116.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2013	93 081
Tilgang 2019	79 066
Avskrevet tidligere	-86 648
Avskrevet i år	-11 476
	74 023
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	74 023

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 476
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fredrikstad Kommune	50 438
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 438

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-8 011 000
Nedbetalt tidligere	2 316 804
Nedbetalt i år	224 427
	-5 469 769
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 469 769

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-2 749 200
SUM BORETTINNSKUDD	-2 749 200



NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-47 993
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-47 993

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Refusjon Strømutgifter	-11088
Utlegg Søren Botner	-40 147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 235

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 749 200
Pantelån	5 469 769
TOTALT	8 218 969

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

Bygninger	11 166 400
Tomt	1 315 600
TOTALT	12 482 000



ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Kjølshunn Borettslag
Org.nr.: 931 174 002





Om borettslaget

Kjølshunn Borettslag består av 28 andeler i fordelt på Trålveien 1-27, samt Fiskerveien 7-11.

Borettslaget ble stiftet i 1981.

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Styremedlemmer:

Lars-Einar Kristiansen

Maritza Del Carmen Vargas

Varamedlem:

Nanna-Maria Moen

Styrets arbeid

I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret. Det er innhentet en Vedlikeholdsplan, og arbeidet for fremtidig vedlikeholdsplaner er påbegynt. Styret har også påstartet arbeidet med å se på finansieringsløsninger.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av beboerne selv men også av innleide ressurser.

Styret er positiv til dugnad – så lenge alle bidrar! Dette er initielt med på å holde kostnadene nede, men om det ikke utføres, kan det på lang sikt medføre økte vedlikeholdskostnader.

Det er klart at borettslagets eiendomsmasse begynner å nå en alder hvor vedlikeholdsbehovet øker. Hovedsakelig har styret hatt fokus på tak og takutbedring, men også vinduer, ytterkledning og terrasser står til vurdering.

Borettslaget har også en lekeplass som om ikke lenge trenger en oppgradering, det samme gjelder asfaltveiene i borettslaget.

Det har vært til vurdering forbedring av avfallsplasser/system, uten at det er gått videre med. Løsningene synes være svært kostandskrevende.



Økonomi

Basert på den generelle økningen av priser i samfunnet, på lån osv., så ble husleien økt dette året. Det har vært avsetninger til vedlikehold, men etter å ha innhentet Vedlikeholdsplan, så ses at dette ikke har vært tilstrekkelig.

Borettslaget har lån i OBOSbanken. Selv om lånet har gunstig rente, utgjør rentekostnaden et større beløp hver måned. Det er sannsynlig at renten går ned i 2025. Ref. vedtak på ekstraordinær generalforsamling, er det sannsynlig med ytterligere låneopptak.

Forretningsfører er OBOS.

Forsikring

Borettslaget har sin forsikring i Gjensidige Forsikring, som omfatter byggene og ansvarsdekning for borettslaget og styret. I 2024 har det ikke vært forsikringssaker av betydning.

Oslo, 12.05.25

Thomas Myran
Styrets leder

Lars-Einar Kristiansen*

Maritza Del Carmen Vargas*

*Digitalt signert/godkjent



	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1644528	1645000	1370440	1809000
INNTEKTER	1644528	1645000	1370440	1809000
PERSONALKOSTNADER	-11280	-11900	-11280	12000
STYREHONORAR	-80000	-84000	-80000	84000
REVISIONSHONORAR	-6750	-7100	-7500	7000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-96100	-101900	-101195	107000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-32007	-18000	-50806	18000
KONTINGENTER	-5600	-5600	-5600	6000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201350	-170000	-26069	170000
FORSIKRINGER	-144114	-158500	-154147	180000
KOMMUNALE AVGIFTER	-367976	-378000	-405529	468000
ENERGI / FYRING	0	-45000	0	45000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-152369	-133000	-126000	138000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18269	-16500	-12269	16000
DRIFTSKOSTNADER	-1115814	-1129500	-980395	1251000
DRIFTSRESULTAT	528714	515500	390045	558000
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	33534	10000	15642	10000
FINANSKOSTNADER	-303231	-99000	-283105	328000
FINANSPOSTER	-269697	-89000	-267463	-318000
RESULTAT	259017	426500	122582	240000
AVDRAG PÅ LÅN	229272	57000	185203	238000
ENDRING LIKVIDITET	29745	369500	-62621	2000



Vedtekter

for Kjølshunn borettslag org nr 931 174 002

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. april 2013

(endret på generalforsamling 27.03.2014, 07.04.2022, og 24.05.2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjølshunn borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.



(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseier har ved beising/maling av utvendige fasader ansvar for at dette blir utført innenfor de tidsrammer som blir bestemt. Maling og lignende anskaffes av borettslaget. Andelseier skal også vedlikeholde vinduer og verandadører utvendig og innvendig samt vedlikeholde ytterdører til de tider som blir bestemt og ellers ved behov. Hvis fristen ikke overholdes vil borettslaget sørge for at arbeidet blir utført på andelseiers regning.

(5) Andelseier plikter å holde i orden de utearealene som naturlig tilhører den enkelte andelseier. Med det menes at plener og hekker klippes, leker og redskap ikke ligger rundt på utearealer og at det feies på veien som grenser inn til den enkeltes eiendom. Andelseiere som har gjerde skal vedlikeholde dette.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget står for første gangs utskifting av varmtvannsbereder som klosett i 1 etasje når disse ikke lar seg reparere. Andelseier skal først søke å få disse reparert før eventuell søknad om utskifting sendes styret.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- *Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling*



9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Refusjon av utlegg til strømutfgifter for felles anlegg, og bod.

Felles redskapsbod med strømtilgang fra Trålveien 12.

Refunderes etter avlesning fra og med første hele år.

Brannvarslingsanlegg med strømtilgang fra Trålveien 20.

Refunderes etter avlesning fra og med første hele år.

Radonvifte-anlegg med strømtilgang fra Trålveien 2, 3, 7, 8, 10,11, 13, 17, 21, 27, og Fiskerveien 9 og 11A.

Styret beregner forbruk etter innstillinger på vifter.

Estimert strømforbruk ca. 1300 kw/h for trinn 3 pr. år.

Det vil være kun små variasjoner dersom vifter står på trinn 2, eller 4, ifølge leverandør.

Styret beregner en gjennomsnittspris på strøm i løpet av perioden, og refunderer andelseierne fra borettslagets midler.



Vedtekter

for Kjølishunn borettslag org nr 931 174 002

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. april 2013

(endret på generalforsamling 27.03.2014, 07.04.2022, og 24.05.2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjølishunn borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse ligger også til enhver tid på borettslagets digitale plattform.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.



(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i



- rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseier har ved beising/maling av utvendige fasader ansvar for at dette blir utført innenfor de tidsrammer som blir bestemt. Maling og lignende anskaffes av borettslaget. Andelseier skal også vedlikeholde vinduer og verandadører utvendig og innvendig samt vedlikeholde ytterdører til de tider som blir bestemt og ellers ved

Vedtekter Kjølishunn Borettslag



behov. Hvis fristen ikke overholdes vil borettslaget sørge for at arbeidet blir utført på andelseiers regning.

(5) Andelseier plikter å holde i orden de utearealene som naturlig tilhører den enkelte andelseier. Med det menes at plener og hekker klippes, leker og redskap ikke ligger rundt på utearealer og at det feies på veien som grenser inn til den enkeltes eiendom. Andelseiere som har gjerde skal vedlikeholde dette.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(11) Indre ombygninger eller vedlikeholdsarbeider som griper inn i fellesinstallasjoner eller bærende konstruksjoner er ikke tillat uten borettslagets samtykke. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, el-lader til oppladbare kjøretøy eller lignende.

Søknader sendes på epost eller på borettslagets digitale portal.

(12) Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoline

- Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas. Søknader sendes på epost eller på borettslagets digitale portal.
- Bruk av trampoline kan medføre støy. Bruken skal derfor være begrenset til tidsrommet 0700-2100 på hverdager og 0900-1700 på søndag og helligdager.
- Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring av disse, samt ta tilstrekkelige forholdsregler for å unngå skade

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder

Vedtekter Kjølishunn Borettslag



nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget står for første gangs utskifting av varmtvannsbereder som klosett i 1 etasje når disse ikke lar seg reparere. Andelseier skal først søke å få disse reparert før eventuell søknad om utskifting sendes styret.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Parkering

Parkering av motorkjøretøy skal bare skje i garasjer og på opparbeidede plasser utenfor andeler, og ikke være til hinder eller sjenanse for andre eller annen trafikk.

Parkering/oppbevaring av båter, campingvogner og uregistrerte biler er ikke tillat.

Bruk av fellesparkering utover 1 uke må søkes om til styret. Søknader sendes på epost eller på borettslagets digitale portal.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en

Vedtekter Kjølishunn Borettslag

Vedlegg 5

36 av 48

3565 Kjølishunn borettslag vedtekter - forslag.pdf

Side 6



hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk.

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til

Vedtekter Kjølishunn Borettslag



stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtekter Kjølishunn Borettslag



- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- *Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling*

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.



12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13 Refusjon av utlegg til strømavgifter for felles anlegg, og bod.

Felles redskapsbod med strømtilgang fra Trålveien 12.

Refunderes etter avlesning fra og med første hele år.

Brannvarslingsanlegg med strømtilgang fra Trålveien 20.

Refunderes etter avlesning fra og med første hele år.

Radonvifte-anlegg med strømtilgang fra Trålveien 2, 3, 7, 8, 10, 11, 13, 17, 21, 27, og Fiskerveien 9 og 11A.

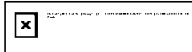
Styret beregner forbruk etter innstillinger på vifter. stimert strømforbruk ca. 1300 kw/h for trinn 3 pr. år. Det vil være kun små variasjoner dersom vifter står på trinn 2, eller 4, ifølge leverandør.

Styret beregner en gjennomsnittspris på strøm i løpet av perioden, og refunderer andelseierne fra borettslagets midler.



Thomas Myran

Fra: Frode Malm på Vibbo <melding-kjolshunn@vibbo.no>
Sendt: søndag 4. mai 2025 22:59
Til: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Emne: Forslag til endring av ordensregler. - KJØLSHUNN BORETTSLAG



KJØLSHUNN BORETTSLAG

Melding til Styret

Forslag til endring av ordensregler.

pkt 5, andre ledd:

Parkering/oppbevaring av båter, campingvogner og uregistrerte biler er ikke tillatt.

Endres til:

Hensetting av båter, campingvogner og uregistrerte biler er ikke tillatt. Parkering/oppbevaring av nevnte skal forgå på egen avsatt plass for parkering.

mvh

Frode Malm

Melding fra:

Frode Malm, eier

Leilighetsnr. 6 - Andelsnr. 6

Trålveien 11

949 76 675

fmalm@online.no

Svar på Vibbo

Svar på denne e-posten for å følge opp meldingen





Thomas Myran

Fra: Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød på Vibbo <melding-kjolshunn@vibbo.no>
Sendt: tirsdag 22. april 2025 17:35
Til: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Emne: Forslag til Endring av pkt 5 ved generalforsamling - KJØLSHUNN BORETTSLAG



KJØLSHUNN BORETTSLAG

Melding til Styret

Forslag til Endring av pkt 5 ved generalforsamling

5. Parkering

Parkering av motorkjøretøy skal bare skje i garasjer og på opparbeidede plasser

utenfor andeler, og ikke være til hinder eller sjenanse.

Parkering av registrerte motortøy slik som: båter, mopeder/ motorsykler etc., bobil, campingvogn og biler er tillat på

parkeringsplass som andelseier disponerer. Parkering må ikke være til hinder for andre.

Viktig at alle så langt som det er mulig benytter egne parkeringsplasser. Det er få

fellesplasser, og disse bør være til gjester.

Bruk av fellesparkering utover 1 uke må søkes om til styret.

Melding fra:

Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød, eier

Leilighetsnr. 20 - Andelsnr. 20

Trålveien 10

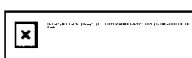
416 41 504

drag1@hotmail.no



Thomas Myran

Fra: Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød på Vibbo <melding-kjolshunn@vibbo.no >
Sendt: tirsdag 22. april 2025 17:42
Til: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Emne: Vedtektsendring , behandles på generalforsamling - KJØLSHUNN BORETTSLAG



KJØLSHUNN BORETTSLAG

Melding til Styret

Vedtektsendring , behandles på generalforsamling

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så

langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig

vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom

boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseiere.

Endre(2)

Felles rør, ledninger,kanaler, trådløst brannvarselsystem (kun 2mannsbolig)og andre

felles installasjoner som går gjennom



boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

andelseiere

Melding fra:

Stine Kjeldseth Arntzen-Krabberød, eier

Leilighetsnr. 20 - Andelsnr. 20

Trålveien 10

416 41 504

drag1@hotmail.no

Svar på Vibbo

Svar på denne e-posten for å følge opp meldingen





ORDENSREGLER

FOR

KJØLSHUNN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 24.05.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

2. Aktiviteter og støynivå

Det skal herske alminnelig ro og orden til enhver tid. Unngå og forstyrre dine naboer unødvendig.

3. Utvendig og innvendig ombygging og vedlikehold.

Den enkelte andelseier har selv ansvar for innvendig vedlikehold. Indre ombygninger eller vedlikeholdsarbeider som griper inn i fellesinstallasjoner eller bærende konstruksjoner er ikke tillat uten borettslagets samtykke.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, el-lader til oppladbare kjøretøy eller lignende.

4. Vedlikehold og bruk av fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Stell og vedlikehold av fellesarealene, besørges av styret for borettslagets regning. Beboere oppfordres til å delta på dugnad for vedlikehold av fellesarealer.

Foreldre til barn som bruker lekeplassen, må føre tilsyn med barna. Lekeplassen er et felles ansvar, men i særdeleshet for foreldre til barna som bruker den. Derfor hviler det er ansvar på foreldrene om å bidra til at leken ikke fører til skader, hærverk og blir til sjenanse for andre.

Oppdages feil og mangler på lekeplassen, eller andre deler av fellesarealer, gis det skriftlig beskjed til styret.



5. Parkering

Parkering av motorkjøretøy skal bare skje i garasjer og på opparbeidede plasser utenfor andeler, og ikke være til hinder eller sjenanse.

Parkering/oppbevaring av båter, campingvogner og uregistrerte biler er ikke tillat. Viktig at alle så langt som det er mulig benytter egne parkeringsplasser. Det er få fellesplasser, og disse bør være til gjester.

Bruk av fellesparkering utover 1 uke må søkes om til styret.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

7. Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoline

- I. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.
- II. Bruk av trampoline kan medføre støy. Bruken skal derfor være begrenset til tidsrommet 0700-2100 på hverdager og 0900-1700 på søndag og helligdager.
- III. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:
 - a. Les alltid bruksanvisningen nøye
 - b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
 - c. Ha god plass rundt trampolinen
 - d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
 - e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
 - f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
 - g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
 - h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
 - i. Husk ettersyn og vedlikehold
- IV. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.
- V. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 3565 Selskapsnavn: KJØLSHUNN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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