



# Årsmøte 2022

4127 Cheviot Borettslag

## Til andelseierne i Cheviot Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, Onsdag 27. april 2022 kl. 1900 i Østsiden klubbhus.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Cheviot Borettslag  
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 1900 i Østsiden klubbhus.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INGEN INNKOMNE FORSLAG

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 22. mars 2022  
Styret i Cheviot Borettslag

Gunnar Nyseth /s/      Øyvind Andresen /s/      Stig Egil Johansen /s/

Odd Tommy Josefsen /s/      Elisabeth Minge/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunnar Nyseth (2020-2022)	Spinnerikroken 8
Styremedlem	Øyvind Andresen (2021-2023)	Haugbro Terrasse 118
Styremedlem	Stig Egil Johansen (2020-2022)	Spinnerikroken 4
Styremedlem	Odd Tommy Josefsen (2020-2022)	Spinnerikroken 8
Styremedlem	Elisabeth Minge (2021-2023)	Spinnerikroken 6
Varamedlem	Anne Karin Nyhus	Spinnerikroken 6
Varamedlem	Jon Riis	Spinnerikroken 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Gunnar Nyseth	Spinnerikroken 8
Varadelegert	Odd Tommy Josefsen	Spinnerikroken 8

### Valgkomiteen

Wenche Aas Knudsen	Spinnerikroken 6
Haaken Hauge Lien	Hylkjeneset 108

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Cheviot Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Cheviot Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209941, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Spinnerikroken 4, 6 og 8

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 303 - 1806

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.

Cheviot Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

- Vi må starte med og si at nå er leilighetene våre og blokkene våre snart 5 år og hvis det er feil og mangler eller reklamasjon som skal skrives eller dokumenteres må det sendes inn til Solid som avvik før det har gått 5 år. Beboerne har selv ansvar for sin leilighet.
- Dette året har vi i styret i cheviot brukt mye tid på prosessen rundt innglassing. Prosessen oppleves fra styret som god, men vi var veldig frustrerte da behandling av søknaden tok så lang tid i kommunen. Men når vi for kort tid siden fikk den godkjent, startet arbeidet fra Fac-Tec med å kontrollmåle der det var behov og bestille opp glass og materialer de trenger for å utføre jobben. Fac-Tec tar kontakt med de som har bestilt.
- Styret har undersøkt abonnement vi har i Telenor og funnet ut at det er veldig rimelig. Dersom vi skal forandre på abonnementet må vi beregne høyere kostnader. Styret vil jobbe videre med å sjekke ut om det finnes alternativer som ikke vil bli så mye dyrere for bl.a å få bedre signaler.
- Helt første på året 21 var det veldig «støy» fra Fredrikstad brua. Det dunket i en lem hver gang en bil kjørte over brua. Flott at noen tar initiativ til å melde i fra slik at det ble fikset.
- Matlukt og ventilasjon. Noen utvalgte leiligheter har hatt besøk av Østfold Enok. Det er målt og sjekka hva det kan komme av. De fant ikke ut av det så avviket er avvist av Solid.
- Bruk av elbilladere og behandling av søkere. Beboerne i Cheviot må søke når de skal montere ladere til elbil. Fordi det ikke er ubegrenset kapasitet. Og styret må ha oversikt.
- Styret har godkjent at de som ønsker å sette opp utvendig screen på vinduene sine kan det. De skal ha samme fargekode som de som er montert på mange terrasser. (Fargekode på duken er: 117108B-inn og fargekode på ramme rundt er: RAL9006.) Og det skal monteres av fagfolk.
- Vi har begrenset med sykkelplasser og oppfordrer alle til å fjerne sykler som ikke brukes.
- Vi jobber fortløpende med HMS. Dette blir dokumentert i Styrerommet..
- Og til slutt må vi nevne at Vibbo er innført og kommer til å utvikles og brukes i fremtiden.

Styret opplever at det forventes en viss form for underholdning og sosiale sammenkomster i borettslaget. Dette vil Styret oppfordre til at det blir valgt en arrangementskomité.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.487.031,-.

Innkrevde felleskostnader er kr. 2.378.604,- og er i tråd med budsjett.

Kapitalkostnader er under budsjett og skyldes innbetaling på IN-lån i 2021.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.192.302,- helt i tråd med budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3.303.991,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1.900.000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 1.403.991,-.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.706.805,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

### **Kommunale avgifter**

Det er lagt til grunn en økning i kommunale avgifter på ca. 3 % og uendret eiendomsskatt.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 250.000,-.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca 8 %.

### **Lån**

Cheviot Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånerente pr. 31.12.2021 var 1,65 %. Lånet er nedbetalt i 2052.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

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

### **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % 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.

Til generalforsamlingen i Cheviot Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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





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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 24. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**CHEVIOT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127**

**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>1 518 550</b>	<b>1 344 259</b>	<b>1 518 550</b>	<b>1 706 805</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 303 991	2 283 379	1 386 100	1 307 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 215 737	-1 109 088	-1 213 000	-1 177 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 900 000	-1 000 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>188 254</b>	<b>174 291</b>	<b>173 100</b>	<b>130 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 706 805</b>	<b>1 518 551</b>	<b>1 691 650</b>	<b>1 837 405</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 936 754	1 885 863
Kortsiktig gjeld	-229 949	-367 312
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 706 805</b>	<b>1 518 551</b>

**CHEVIOT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 108 427	2 301 861	2 159 268	2 081 124
Innkrevde felleskostnader	2	2 378 604	2 290 824	2 378 732	2 446 876
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 487 031</b>	<b>4 592 685</b>	<b>4 538 000</b>	<b>4 528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-8 838	-17 000	-17 500
Styrehonorar	4	-120 000	-87 500	-120 000	-124 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-105 150	-102 335	-106 000	-108 500
Konsulenthonorar	6	-18 240	-15 274	-30 000	-30 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	7	-416 877	-523 093	-470 000	-471 500
Forsikringer		-103 657	-97 962	-103 000	-111 000
Kommunale avgifter	8	-696 787	-688 591	-695 000	-701 000
Energi/fyring	9	-201 571	-183 140	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 253	-174 872	-180 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-302 697	-222 906	-244 500	-249 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 192 302</b>	<b>-2 120 537</b>	<b>-2 201 900</b>	<b>-2 279 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 294 729</b>	<b>2 472 148</b>	<b>2 336 100</b>	<b>2 248 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 900 000	1 000 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 194 729</b>	<b>3 472 148</b>	<b>2 336 100</b>	<b>2 248 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 859	4 004	0	0
Finanskostnader	12	-892 597	-1 192 773	-950 000	-941 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-890 738</b>	<b>-1 188 769</b>	<b>-950 000</b>	<b>-941 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 303 991</b>	<b>2 283 379</b>	<b>1 386 100</b>	<b>1 307 600</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 283 379		
Til annen egenkapital		3 303 991	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	186 664 425	186 664 425
Tomt		14 185 575	14 185 575
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>200 850 000</b>	<b>200 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		53 555	48 346
Andre kortsiktige fordringer	14	20 836	7 165
Energiavregning	18	302 729	0
Driftskonto OBOS-banken		397 696	1 070 273
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		1 161 934	760 075
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 936 754</b>	<b>1 885 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 786 754</b>	<b>202 735 863</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 57 * 5000		285 000	285 000
Annen egenkapital	15	44 303 791	40 999 799
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 588 791</b>	<b>41 284 799</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	57 543 014	60 658 751
Borettsinnskudd	17	100 425 000	100 425 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>157 968 014</b>	<b>161 083 751</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		165 830	239 945
Påløpte renter		5 202	5 237
Energiavregning	18	0	122 130
Annen kortsiktig gjeld	19	58 917	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>229 949</b>	<b>367 312</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 786 754</b>	<b>202 735 863</b>
Pantstillelse	20	200 850 000	200 850 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.03.2022  
Styret i Cheviot Borettslag

Gunnar Nyseth /s/

Øyvind Andresen /s/ Stig Egil Johansen /s/

Odd Tommy Josefsen /s/

Elisabeth Minge /s/

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

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

**INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 282 604
Garasje	96 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 103 411
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 016
Overført til kapitalkostnader	-2 108 427
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 378 604</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 444, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 240
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 240</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 375
Drift/vedlikehold VVS	-170 894
Drift/vedlikehold elektro	-8 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 734
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 299
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 271
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-416 877</b>

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

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

Eiendomsskatt	-322 876
Vann- og avløpsavgift	-262 956
Renovasjonsavgift	-110 955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-696 787</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-150 748
Andre fyringskostnader	-50 822
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-201 571</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-228 813
Andre fremmede tjenester	-62 653
Trykksaker	-1 758
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 444
Andre kontorkostnader	-351
Porto	-848
Bank- og kortgebyr	-2 430
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 697</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 859
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 859</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-892 597
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-892 597</b>



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

Kostpris/bokført verdi 2017	186 664 425
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>186 664 425</b>

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.303/bnr.1806

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

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

Avregningskonto	20 836
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 836</b>

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

Opptjent egenkapital	8 727 507
Egenkapital fra IN tidligere	36 467 432
Egenkapital fra IN 2021	1 900 000
Reduksjon EK fra IN	-2 791 148
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>44 303 791</b>

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt	
Renter 31.12.21 1,65%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2017	-100 425 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 298 817
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 215 737
Nedbetalt tidligere, IN	36 467 432
Nedbetalt i år, IN	1 900 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-57 543 014</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 2017	-100 425 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-100 425 000</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-438 189
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-438 189</b>

**KOSTNADER**

Techem	34 349
Fjernvarme	706 569
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>740 918</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>302 729</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-58 917
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 917</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 425 000
Pantelån	57 543 014
Beregnete IN-forpliktelser	35 576 284
<b>TOTALT</b>	<b>193 544 298</b>

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

Bygninger	186 664 425
Tomt	14 185 575
<b>TOTALT</b>	<b>200 850 000</b>

### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 124.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Stig Johansen     Spinnerikroken 4

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

Odd Tommy Josefsen     Spinnerikroken 8

Andries von Bruggen     Spinnerikroken 4

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Elisabeth Minge     Spinnerikroken 6

Øyvind Andresen     Haugbro Terrasse 118

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

1. Anne Karin Nyhus     Spinnerikroken 6

2. Jon Riis     Spinnerikroken 4

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Stig Johansen     Spinnerikroken 4

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Odd Tommy Josefaen     Spinnerikroken 8

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Lena Melby Olsen     Spinnerikroken 6

Jan Eilertsen     Spinnerikroken 4

I valgkomiteen for Cheviot Borettslag

Wenche Aas Knudsen  
Haaken Hauge Lien

## **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.

### **Vaktmester**

Cheviot Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gaards Service AS som kan kontaktes på telefon 90 54 00 82 ( Rino Skaug).

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Gaards Service AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos OBOS, Fredrikstad.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616263. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **Forkjøpsrett**

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

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).





4127 Cheviot Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

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

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

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