



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 492 474  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 252 203	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 252 203</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 353 232	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 353 232</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 898 971</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 598	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 598</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		582	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 016</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 916 987</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		861 737	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 055 250</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 055 250</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 055 250	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 055 250</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		192 290 000	
Sum varige driftsmidler		192 290 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			172 829 028
Sum finansielle anleggsmidler		0	172 829 028
Sum anleggsmidler		192 290 000	172 829 028
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		57 061	
Sum fordringer		57 061	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 419	160 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 419	160 000
Sum omløpsmidler		809 480	160 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>193 099 480</b>	<b>172 989 028</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		160 000	160 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		860 473	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-860 473</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-700 473</b>	<b>160 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		192 290 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>192 290 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>192 290 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 481	
Betalbar skatt		861 737	
Annen kortsiktig gjeld		582 735	172 829 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 509 953</b>	<b>172 829 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>193 799 953</b>	<b>172 829 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>193 099 480</b>	<b>172 989 028</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536622

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 492 474  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 927 492 474  
KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 252 203	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 252 203</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 353 232	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 353 232</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 898 971</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 598	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 598</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		582	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 016</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>861 737</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 055 250</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 055 250</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 055 250	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 055 250</b>	



Organisasjonsnr: 927 492 474  
KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		192 290 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	172 829 028
Sum anleggsmidler		192 290 000	172 829 028
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		57 061	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 419	160 000
Sum omløpsmidler		809 480	160 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>193 099 480</b>	<b>172 989 028</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		160 000	160 000
Sum innskutt egenkapital		160 000	160 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	860 473	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-860 473</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-700 473</b>	<b>160 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	192 290 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>192 290 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>192 290 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	65 481	
Betalbar skatt	861 737	
Annen kortsiktig gjeld	582 735	172 829 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 509 953</b>	<b>172 829 028</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>193 799 953</b>	<b>172 829 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>193 099 480</b>	<b>172 989 028</b>



Organisasjonsnr: 927 492 474  
KIRKEGÅRDGATA 2-4-6 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2023

Selskapsnummer: 2357





## Velkommen til årsmøte i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2357>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Prioritetsvikelse
7. Sykkelskur
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Odd Andersen og Tom Nielsen

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport - 2357 Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 5

### **Husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas som fremstilt

**Vedlegg**

2. Husregler Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag.pdf

Sak 6

### **Prioritetsvikelse**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Borettslaget må ta opp lån i OBOS Banken på kr 500 000 grunnet likviditetssituasjonen. I den forbindelse må pantobligasjonen for innskuddene vike prioritet for dette lånet.

Det følger av borettslagsloven at fellesgjeld skal ha pant med prioritet foran andelsinnskuddene. Det må derfor gis prioritetsvikelse for fellesgjelden. I praksis betyr dette at banken får første prioritets pant i borettslagets eiendom for hele fellesgjelden.



## **Forslag til vedtak**

Pantobligasjon med sikkerhet for innskuddene fellesobligasjon pålydende kr 192.290.000,- viker prioritet til fordel for bankens pant i samtlige eiendommer (0301/228/110/0/1-10, 0301/228/112/0/1-9 og 0301/228/114/0/1-9)

Sak 7

## **Sykkelskur**

### **Forslag fremmet av:**

Linn Isaksen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker et skur over sykkelparkeringen for å ta bedre vare på syklene. Her vil det også være mulig å sette barnevogner, slik at de slipper å stå ved inngangspartiet.

Vi hadde et veldig fint et med skråtak og gress på taket i Sverdrups gate 26 der vi bodde før, kan finne bilder til inspirasjon :)

### **Styrets innstilling**

Borettslagets økonomi er trang, og vi jobber med å få balanse mellom faktiske inntekter og utgifter. Vi registrerer interessen, men foreslår å utsette en eventuell avgjørelse til økonomien er i bedre balanse.

Vi foreslår derfor å utsette denne saken til neste årsmøte våren 2024.

### **Forslag til vedtak**

Å få priset design og bygging av et sykkelkur, og deretter ta en avgjørelse på om det skal bygges basert på interesse og hva det koster.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Preben Riska

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ask Fredrik Berg
- Kim Fredrik Falster
- Odd Asbjørn Andersen
- Tom Nielsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Linn Helen Manstad	Kjøllberggata 17 B
Styremedlem	Anne Kristine Aarli	Kirkegårdsgata 4 B
Styremedlem	Odd Asbjørn Andersen	Sofienberggata 27 A
Styremedlem	Kim Fredrik Falster	Øvre Vei 21
Styremedlem	Tom Nielsen	Kirkegårdsgata 4 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927492474, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228      110    112    114

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.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Kirkegårdsgata 2-4-6 Antall boenheter 32stk  
Org nummer: 927 492 474  
Består av 3 bygg, felles kjellere og bakgård.  
Forsikringsselskap: Gjensidige  
Polisnummer: 90834809

Styremedlemmer:  
Styreleder: Linn Manstad  
Styremedlemmer: Tom Nielsen, Odd Andersen, Anne Aarli, Kim Falster

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Revisor: PWC

Antall styremøter:  
Totalt 7 (1 digitalt).

Bytte av leverandører:  
ISS til Vaktmester Andersen (1.Mai 2023)

Nye leverandører 2023:  
Schibsted  
Stopp Tagging  
Norsk Brannvern

Arbeid utført i fellesareal:  
Installert strømuttak ute (KGG4)  
Seriemålene på varmtvannstanker i samtlige bygg.  
Lekkasje på tak i Sofienberggata 27. (dekket av utbygger/forsikring)  
Lekkasje i portrom KGG6 (dekket av utbygger)  
Det har vært inspeksjon fra Norsk brannvern i alle fellesarealer og leiligheter.  
Inspeksjon av bakgård.  
Fjerning av tagging fra bygg.  
Kjøpt inn nye brannslukkere til alle leiligheter og alle oppganger (3etg) dekket av Mills-Kvartalet  
Det er innført inspeksjon av sluk i leiligheter, som hver enkelt leilighet må dekke selv.  
Disse har blitt/vil bli fakturert.

Avholdt dugnad/sammenkomst 7.Mai  
Tilsede ca 25-30pers  
Det ble servert enkel mat og drikke i regi av BRL/styret.

Økonomien:

BRL har også betalt for eiendomsskatten på de andelene dette gjelder. Det jobbes med å koble riktig faktura til riktig eier og de vil bli fakturert når alt har blitt kontrollert og dobbeltsjekket.

Styret har etter beste evne prøvd å kutte kostnader og balansere utgifter og inntekter.  
Dette har vist seg å være vanskeligere enn antatt, fordi vi ikke hadde et tidligere



regnskap/budsjett å gå ut ifra. Per nå så har vi et mindre underskudd som vil følge oss de neste mnd. For å få nok kapital til fremtidige utbedringer/forbedringer/oppgraderinger bør vi ta opp et lite lån.

Innen kort tid kommer vi også til å sette opp fellesutgiftene noe slik at vi klarer å lage oss en buffer/egenkapital til uforutsette kostnader og kostnader i forbindelse med tiltak som etableres i kommende vedlikeholdsplan.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 15. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-172 669 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 055 250	0	0	0
Investering i datterselskaper		172 829 000	-172 829 000		
Tilført bygg og tomt	12	-192 290 000	0	0	0
Tilført borettsinnskudd	15	192 290 000	0	0	0
Tilført andelskapital		0	160 000	0	0
Endringer egenkapital	14	-3 915 723	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>171 968 527</b>	<b>-172 669 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-700 473</b>	<b>-172 669 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		809 480	160 000		
Kortsiktig gjeld		-1 509 953	-172 829 000		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-700 473</b>	<b>-172 669 000</b>		



## KIRKEGÅRD SGATA 2-4-6 BRL ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	783 570	0	0	1 192 000
Andre inntekter	3	4 468 633	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 252 203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 192 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Styrehonorar		0	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	4	-31 201	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 584	0	0	-58 000
Konsulenthonorar	5	-328 675	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-59 893	0	0	-170 000
Forsikringer		-89 260	0	0	-182 000
Kommunale avgifter	7	-302 308	0	0	-340 800
Energi/fyring		-263 172	0	0	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 108	0	0	-130 000
Andre driftskostnader	8	-162 031	0	0	-147 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 353 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 203 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 898 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	18 598	0	0	0
Finanskostnader	10	-582	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ORD. RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>3 916 987</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 300</b>
Skattekostnad	11	-861 737	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 055 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 055 250			



**KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL**  
**ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskaper		0 172 829 028	
Bygninger	12	173 061 000	0
Tomt	12	19 229 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>192 290 000</b>	<b>172 829 028</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		288	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 735	0
Andre kortsiktige fordringer	13	53 038	0
Driftskonto OBOS-banken		258 253	160 000
Innestående i andre banker		494 166	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>809 480</b>	<b>160 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>193 099 480</b>	<b>172 989 028</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 5 000 * 32		160 000	160 000
Opptjent egenkapital	14	-860 473	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-700 473</b>	<b>160 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	192 290 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>192 290 000</b>	<b>0</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til konsernselskaper		0	172 829 028
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 658	0
Leverandørgjeld		65 481	0
Betalbar skatt	11	861 737	0
Annen kortsiktig gjeld	16	572 077	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 509 953</b>	<b>172 829 028</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****193 099 480 172 989 028**

Pantstillelse	17	60 000 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.06.2023

Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Linn Helen Manstad

Anne Kristine Aarlién Odd Asbjørn Andersen

Kim Fredrik Falster

Tom Nielsen

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

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

Felleskostnader	665 943
TV/bredbånd	78 536
Varmt tappevann	39 238
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>783 717</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-127
Varmt tappevann	-10
TV/bredbånd	-10
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>783 570</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført gjeld til entreprenør Constructive Development AS.	1 099 560
Gevinst etter likvidasjon	3 369 073
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 468 633</b>

Sum utestående ved avvikling av Kirkegårdsgata 2-4-6 AS mot entreprenør Constructive Development AS var pålydende kr 1 099 560, og avsatt som en leverandørgjeld. Utestående har i løpet av 2022 blitt gjort av Millskvartalet AS, og avsetningen har derfor blitt tilbakeført som en inntekt.

Gevinst etter likvidasjon har oppstått ved åpningsbalansen, da fusjoneringen mellom Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag og Kirkegårdsgata 2-4-6 AS ble foretatt.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 201.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 280
Andre konsulentonorarer	-307 645
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-328 675</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 058
Drift/vedlikehold elektro	-3 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 333
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 893</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 070
Vann- og avløpsavgift	-162 151
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-130 743
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-302 308</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-980
Vaktmestertjenester	-58 738
Vakthold	-6 464
Renhold ved firmaer	-57 014
Andre fremmede tjenester	-28 780
Andre kontorkostnader	-1 980
Drivstoff biler, maskiner osv.	-217
Reisekostnader	-2 188
Bank- og kortgebyr	-5 670
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 031</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	241
-------------------------------------	-----



Renter bank	8 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	619
Andre renteinntekter	10
Utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA	9 271
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 598</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-582
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-582</b>

**NOTE: 11****SKATTEKOSTNAD**

	2022	2021
Resultat før skatt	3 916 987	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring av midlertidige forskjeller	0	0
<b>SUM SKATTEGRUNNLAG</b>	<b>3 916 987</b>	<b>0</b>
Betalbar inntektskatt 22 %	861 737	0
Betalbar skatt formue 0,25 %	0	0
Avsatt for mye tidligere år	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>861 737</b>	<b>0</b>

**UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:**

Forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
2016	2017		
Driftsmidler	0	0	0
Fordringer	0	0	0
Fremførbart unders.	0	0	0
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt (+)/ - skattefordel (-) 22 %/ 22 %			
-	-	0	0

**NOTE: 12****BYGNINGER OG TOMT**

Kostpris/bokført verdi 2022	192 290 000
Utskillelse av tomteverdi	-19 229 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>173 061 000</b>

Gnr. 228/bnr. 110 m.flere

Borettslagets datterselskap Kirkegårdsgata 2-4-6 AS ble besluttet avviklet i mars 2022 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomter. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avklingsbalansen og renskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm 2022, faktureres i 2023	53 038
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>53 038</b>

**NOTE: 14****EGENKAPITAL**

Egenkapital pr. 01.01.2022	160 000
Årsresultat	3 055 250
Korrigert bygg/tomt og borettsinnskudd mot finansieringsplan	-3 915 723
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>-700 473</b>

Beløpet korrigering bygg/tomt og borettsinnskudd mot finansieringsplan består av en differanse som har oppstått ved korrigering av avvik mot prosjektets finansieringsplan.

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2022	-192 290 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-192 290 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Faktura til Elvia feilaktig betalt av Millskvartalet AS, refunderes i 2023	-7 095
Faktura til Fortum feilaktig betalt av Millskvartalet AS, refunderes i 2023	-51 264
Utestående til Advokat Thommessen 2022. Gjøres opp i 2023	-449 600
Fakturagebyr	-1 568
Gjeld til Millskvartalet AS knyttet til leieinntekt hos Utleiemegleren	-62 550
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-572 077</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Borettslagets andeler er sikret ved følgende pant:

Pantelån DNB Bank ASA	60 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>60 000 000</b>

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

Bygninger	173 061 000
Tomt	19 229 000
<b>TOTALT</b>	<b>192 290 000</b>



**NOTE: 18**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret følger opp dette, og vil fatte tiltak for å forbedre borettslagets likviditet ved å foreta f.eks. ekstra kapitalinnkreving, opprette kassekreditt eller eller foreta låneopptak.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834809. 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.



## Midlertidige husordensregler for Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag

### **Formål og omfang**

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### **Ro**

Det skal i alminnelighet være nattero fra kl. 2300 til kl. 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større festligheter eller oppussingsarbeider gis nabovarsel senest to dager på forhånd.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00
- Lørdager klokken 10:00-18:00

### **Låsing av port og dører**

Alle porter til bakgården og dører til oppganger skal holdes lukket og låst til enhver tid. Ingen må åpne for uvedkommende. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

### **Orden i fellesarealer**

Alle beboere har ansvar for at fellesarealene er rene og ryddige.

Oppganger og kjeller utenom bodene må ikke benyttes som oppbevaringsplass.

Private utemøbler, pottes, leker og andre gjenstander må ikke oppbevares i bakgården uten godkjenning fra styret. I sandkassa godtas det at barn lar uteleker ligge igjen.

Avfallsdunker skal ikke overfylles, både med hensyn på orden og hygiene. Større gjenstander som skal kastes må ikke hensettes i fellesarealer. Miljøstasjonen i Sofienbergparken er åpen hver dag og tar imot det meste av avfall.

Røyking er tillatt uten dørs i bakgård, men sigarettneiper og aske skal kastes forsvarlig i riktige beholdere (askebeger), som ikke skal stå igjen i bakgård i etterkant.

Sykler må parkeres i sykkelstativet og ikke langs gjerdet.

Kjøring og parkering på gårdsplass eller portrom er ikke tillatt.

### **Ansvar for egen boenhet**

Andelseiere er ansvarlige for indre vedlikehold i leilighetene.



Vannlekkasjer (dryppende kraner, defekte vannlåser, m.m.) må utbedres så raskt som mulig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Beboere må kjenne til hvor hovedstoppekranene er. Sørg for at sluk i baderom renses regelmessig slik at tilstopping av avløpsrørene unngås.

Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Avtreksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Dersom skadedyr oppdages (veggdyr, kakerlakker, etc.) må det straks meldes fra til styret. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboere av leiligheter med takterrasse står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligene. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme. Røykvarsler og brannslukningsapparat skal finnes i alle leiligheter. Beboere må jevnlig sjekke at brannsikkerhetsutstyret er i orden, evt. i samarbeid med styret. Røykvarslere skal være plasserte slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Feil på brannvernutstyr må umiddelbart meldes til styret i boligselskapet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Eiere skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller liknende.

## **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

## **Annet**

Inntak av ulovlige substanser er ikke tillatt i fellesområder, hverken ute eller inne.

Hundeeiere må vise hensyn og benytte halsbånd på dyr i fellesområder, dersom det er risiko for at andre beboere kan bli forstyrret.

Beboere oppfordres til å varsle det sittende styret, enten direkte eller på Vibbo<sup>1</sup> dersom noe er galt, mangler eller at disse reglene ikke blir overholdt.

Meld også fra til styret dersom tagging observeres på fasade/port, slik at denne kan fjernes så fort som mulig.

## **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

---

<sup>1</sup> <https://vibbo.no/kirkegardsgata-2-4-6>



## Temporary rules of order, Kirkegårdsgata 2-4-6 housing association

### **Purpose and scope**

The purpose of these rules is to maintain peace and order within the housing association, and ensure a good living environment for everyone. The rules apply to everyone who stays on the premises. Owners are responsible to follow the rules, and ensure that all other members of the household, visitors and tenants know and observe them too.

### **Silent period**

In general, there should be silence in the building between 11PM and 7AM. During this period, there should be no loud music or other activity that could disturb sleep or otherwise bother other residents. In case of extraordinary events such as festivities or noisy renovation work, all neighbors should be given due notice at least two days prior.

When moving in, upgrading or carrying out maintenance that involves hammering, drilling, grinding, sawing or other noisy activities, other residents must be warned. Such activities are then allowed:

- Weekdays between 7AM and 8PM
- Saturdays between 10AM and 6PM

### **Access**

All gates leading into the backyard and all entrance doors should be kept locked at any time. Do not let in strangers. Lights in the basement should be turned off when not in use.

### **Order in common areas**

All residents share responsibility for keeping common areas clean and tidy.

Stairwells and cellars outside designated storage compartments are not to be used as storage space.

Private furniture, pots, toys and other objects should not be kept in the backyard without permission from management. Outdoor toys are accepted in the sandbox.

Waste bins should not be overfilled. Larger objects should not be abandoned in common areas. The waste station in Sofienbergparken is open every day and accepts most types of common waste.

Smoking is allowed outdoors, as long as cigarette butts and ashes are properly disposed of (ashtrays). Ashtrays should not be left behind.

Bicycles should be parked in the designated bike stands, and not along the fence.

Driving or parking in the backyard or entryways is not allowed.

### **Responsibility for own housing unit**

Owners are responsible for maintenance inside apartments.

Water leaks (dripping faucets, defect water locks, etc.) must be fixed as soon as possible. Never leave a faucet running when leaving a room. Residents need to know where the main stopcocks are located. Bathroom drains must be regularly cleaned to avoid clogging of the drain pipes.



During absence, apartment temperature must still be kept sufficiently high that water and drain pipes do not risk frost damage.

Valves in kitchen, bathrooms and toilets must be kept open to prevent mold growth or other condensation damage.

If pests are discovered (bed bugs, cockroaches, etc.), management must be informed immediately. The owner of the apartment must ensure disinfection at his or her own expense.

Residents of apartments with roof terraces are responsible for removal of snow and ice from these. The drains must be kept clean at all times, to prevent risk of water buildup and leakage into apartments below. Damage of this sort may entail economic responsibilities.

Residents should behave responsibly with regards to the use of fire or heat. Smoke detectors and fire extinguishers should be present in all apartments. Residents need to regularly check that fire safety equipment is working as intended, in cooperation with management. Smoke detectors must be placed so that they can be heard from all bedrooms even when doors are closed.

Fire extinguishers must be easily accessible, e.g., in bedrooms. Malfunction or other problems regarding fire protection equipment must be reported to management without delay. When an apartment unit is sold, necessary fire protection equipment should be left in the apartment.

Any intervention that impacts outer walls or common areas (installation of awnings, patios, windbreaks, antennas, heat pumps, etc.) requires explicit permission from management.

### **Pets**

Pets are allowed, on the condition that owners accept and observe the housing association's rules for keeping animals.

### **Other**

Use of illegal substances is not allowed in common areas, neither indoors nor outdoors.

Pet owners must show consideration. Dogs must be leashed if there is any risk that other residents might be disturbed.

Residents are encouraged to notify management (directly or by using Vibbo<sup>2</sup>) if they notice something wrong, missing, or situations where these rules are not being followed.

Management should also be notified in case of tagging on the facade, gates or doors.

### **Violation of these rules**

Violation of the rules of order is considered a breach of contract, and may lead to sanctions.

---

<sup>2</sup> <https://vibbo.no/kirkegardsgata-2-4-6>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.06.23

**Selskapsnummer:** 2357 **Selskapsnavn:** Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Odd Andersen og Tom Nielsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

For

Mot

**Sak 5 Husordensregler**

Husordensreglene vedtas som fremstilt

For

Mot

**Sak 6 Prioritetsvikelse**

Pantobligasjon med sikkerhet for innskuddene fellesobligasjon pålydende kr 192.290.000,- viker prioritet til fordel for bankens pant i samtlige eiendommer (0301/228/110/0/1-10, 0301/228/112/0/1-9 og 0301/228/114/0/1-9)

For

Mot

**Sak 7 Sykkelskur**

Å få priset design og bygging ac et sykkelskur, og deretter ta en avgjørelse på om det skal bygges basert på interesse og hva det koster.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Preben Riska

**Styremedlem** (kun 4 skal velges)

Ask Fredrik Berg

Kim Fredrik Falster

Odd Asbjørn Andersen

Tom Nielsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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