



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### 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, 26.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 725 024	3 211 397
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 725 024</b>	<b>3 211 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 408	86 716
Annen driftskostnad		1 755 591	1 310 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 999</b>	<b>1 397 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 869 025</b>	<b>1 813 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 269	14 406
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 269</b>	<b>14 406</b>
Annen finanskostnad		934 664	577 931
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>934 664</b>	<b>577 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-917 396</b>	<b>-563 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 951 630	1 250 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</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		126 592 272	126 643 478
Sum varige driftsmidler		126 592 272	126 643 478
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		410 102	352 731
Sum finansielle anleggsmidler		410 102	352 731
Sum anleggsmidler		127 002 374	126 996 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			15 188
Andre fordringer		6 355	4 277
Sum fordringer		6 355	19 465
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 749	44 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 749	44 079
Sum omløpsmidler		356 104	63 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		56 245 497	54 293 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 245 497</b>	<b>54 293 867</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 250 497</b>	<b>54 298 867</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 118 211	34 904 920
Øvrig langsiktig gjeld		37 909 104	37 855 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 027 315</b>	<b>72 760 420</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 027 315</b>	<b>72 760 420</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			60
Annen kortsiktig gjeld		80 666	406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 666</b>	<b>466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 107 981</b>	<b>72 760 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495243

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 888 420 622  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

**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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 725 024	3 211 397
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 725 024</b>	<b>3 211 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 408	86 716
Annen driftskostnad		1 755 591	1 310 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 999</b>	<b>1 397 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 869 025</b>	<b>1 813 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 269	14 406
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 269</b>	<b>14 406</b>
Annen finanskostnad		934 664	577 931
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>934 664</b>	<b>577 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-917 396</b>	<b>-563 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 951 630	1 250 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN BORETTSLAG

## 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		126 592 272	126 643 478
Sum varige driftsmidler		126 592 272	126 643 478
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		410 102	352 731
Sum finansielle anleggsmidler		410 102	352 731
Sum anleggsmidler		127 002 374	126 996 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			15 188
Andre fordringer		6 355	4 277
Sum fordringer		6 355	19 465
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 749	44 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 749	44 079
Sum omløpsmidler		356 104	63 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	56 245 497	54 293 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>56 245 497</b>	<b>54 293 867</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>56 250 497</b>	<b>54 298 867</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 118 211	34 904 920
Øvrig langsiktig gjeld	37 909 104	37 855 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>71 027 315</b>	<b>72 760 420</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>71 027 315</b>	<b>72 760 420</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		60
Annen kortsiktig gjeld	80 666	406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 666</b>	<b>466</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 107 981</b>	<b>72 760 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN 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**



# Årsmøte 2023

Ballparken Borettslag

12. juni 2023

Selskapsnummer: 634





## Velkommen til årsmøte i Ballparken 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:

12. juni 2023 kl. 18:00, Scandic Hotel, St. Olavs plass.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til revisjon av vedtektene i Ballparken Brl - samordning med gjeldende vedtekter i Pileparken Boligsameie
6. Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie - samordning med vedtektene i Ballparken Borettslag.
7. Forslag til revisjon av husordensregler for Ballparken Brl
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ballparken Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 0634 - Årsrapport 2022.pdf

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.

#### **Forslag til vedtak**

Protokollvitnene og protokollfører godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 4

#### **Fastsettelse av honorarer**

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

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60.000.

Sak 5

#### **Forslag til revisjon av vedtektene i Ballparken Brl - samordning med gjeldende vedtekter i Pileparken Boligsameie**

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

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å revidere vedtektene til Ballparken Borettslag, slik at de samsvarer med gjeldende vedtekter i Pileparken Boligsameie. Vedlegget bakerst i hefte, definerer alle vedtektsendringene.

#### **Forslag til vedtak**

Endring i vedtektene vedtas.

#### **Vedlegg**

2. Forslag til revisjon av vedtektene i Ballparken Borettslag\_03.02.2023.pdf



Sak 6

## **Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie - samordning med vedtektene i Ballparken Borettslag.**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å revidere vedtektene i Pileparken Boligsameie, slik at de i større grad samsvarer med vedtektene i Ballparken Borettslag. Vedtektsendringene er definert i vedlegget bakerst i hefte.

### **Styrets innstilling**

**Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie.**

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å stemme i tråd med generalforsamlingens vedtak i årsmøtet for Pileparken Boligsameie.

### **Vedlegg**

3. Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie\_10052023.pdf

Sak 7

## **Forslag til revisjon av husordensregler for Ballparken Brl**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ballparken Borettslag er en del av Pileparken Boligsameie, og borettslaget står som eier av 50 boligseksjoner i Pilestredet Park 18. Pileparken Boligsameie består totalt av 96 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune, hvorav 94 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter to butikk-/cafélokaler. Pileparken Boligsameie og Ballparken Borettslag utgjør et boligfelleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at alle tar ansvar og bidrar til å skape et godt bomiljø. Behov for oppdatering av husordensreglene Husordensregler for borettslaget er fastsatt med hjemmel i borettslagets vedtekter punkt 4-1 nummer (5). Gjeldende husordensregler ble vedtatt på generalforsamlingen 21.04 2008. Se: <https://vibbo.no/ballparken>. Det er behov for en revisjon av husordensreglene slik at borettslagets regler blir samordnet med husordensreglene for Pileparken Boligsameie.



#### **Forslag til vedtak**

Endring i husordensreglene vedtas.

#### **Vedlegg**

4. Forslag til revisjon av husordensreglene for Ballparken Borettslag\_20230419.pdf

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Tellugen
- Thomas Hem

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Skårild

#### **Vedlegg**

1. 0634 - Valgbrev 2023.pdf



Sak 9

## 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:

- Ingun Risnes

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Håvard Tellugen

Sak 10

## Valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Benedicte Boye
- Øistein Mangset



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Nestleder	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Linda Voigt	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Torbjørn Skårild	Pilestredet Park 18

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ingun Risnes		Pilestredet Park 18
Varadelegert		
Håvard Tellugen		Pilestredet Park 18

#### Valgkomiteen

Benedicte Boye		Pilestredet Park 18
----------------	--	---------------------

### Kontaktinformasjon

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Ballparken Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Ballparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888420622, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 921

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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.

Ballparken Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Generalforsamlinger i 2022

Generalforsamlingen ble avholdt 25. april 2022. En ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 8. november 2022. På dagsorden stod valg av ett nytt styremedlem. Årsaken var at Aksel Kvaal solgte sin andel i borettslaget høsten 2022.

### Styrets arbeid i 2022

Styret har siden generalforsamlingen våren 2022 bestått av styreleder Ingun Risnes, nestleder Håvard Tellugen, og styremedlemmene Aksel Kvaal (til 30.11.2022) og Linda Voigt (fra 01.12.2022). Det er avholdt 14 styremøter der aktuelle saker er drøftet. Noen saker er løftet inn i styremøter etter innspill fra beboerne. Ingun Risnes og Håvard Tellugen har deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Flere saker fra Ballparken Borettslag er løftet inn til behandling der. Styremedlemmene har i tillegg utført en del praktiske oppgaver som oppfølging av saker vedrørende vannlekkasjer og motoriserte kjøkkenvifter, drift av varmestyrings-systemet, oppdatering av porttelefon, utskifting av dør- og postkasseskilt, rydding av sykkelbod m.v.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har tidligere 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.

### Digital informasjon og kommunikasjon via epost og SMS og infotavle

I tråd med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven, vil Ballparken Borettslag som hovedregel kommunisere elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Unntak vil gjelde for andelseiere som aktivt reserverer seg mot dette. Styret har hatt jevnlig kontakt med beboere på telefon, SMS og epost, og benytter VIBBO til å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/leietakere. Infotavlen i inngangspartiet er også viktig for å nå ut med informasjon til alle beboere.

### VIBBO som infokanal

Logg deg inn på <https://vibbo.no/ballparken>. Det kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du bl.a. oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret. Det er viktig at styret får tilgang til epostadresser og telefonnumre til alle eiere/leietakere slik at dette opplegget kan bli mest mulig effektivt.

### Beboermøter

Styret mener det er viktig at andelseierne engasjerer seg aktivt i driften av borettslaget, og har som intensjon å arrangere beboermøter som arena for diskusjon om fellestiltak som utforming og drift av fellesareal, vedlikehold av fasader mv. I etterkant av generalforsamlingen 8. november ble det derfor arrangert et beboermøte der det ble informert om aktuelle vedlikeholdstiltak i regi av Pileparken Boligsameie i 2023. Det kom også opp en del forslag til tiltak som styret følger opp. En arbeidsgruppe jobber videre med forslag til oppgradering av inngangspartiet til en sosial møteplass. Dette er planlagt finansiert via OBOS miljøtilskudd. Ordinært vedlikehold av inngangsparti og oppganger må evt. finansieres via vedlikeholdsfondet.

### Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Det ble solgt 5 andeler/boliger i 2022 (H0402, H0607, H0703, H0704, H0707) og styret har godkjent de nye andelseierne. Pr 31.12.2022 var det godkjent midlertidig bruksoverlating (framleie) for 3 boliger/andeler i borettslaget: H0405, H0605 og H0704. Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og bl.a. begrense utleievirksomheten. Det er også en utfordring at omlag

20% av andelene i borettslaget nå eies av personer som benytter boligen som «hytte i byen» eller som pendlerbolig. Vi minner om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også korttidsutleie.

#### **Retting av bruksenhetsnumrene i Pilestredet Park 18**

Bruksenhetsnummeret (bolignummeret) inngår som en del av den offisielle adressen for den enkelte leilighet, og nummereringen må tilfredsstillende Oslo kommunes krav til bolignummerering i blokker/ flerfamiliehus. I Pilestredet Park 18 var den bolignummereringen som ble gjennomført for andelene i borettslaget før tinglysning og innflytting i 2007, i strid med kommunens retningslinjer. Styret har i 2021-22 gjennomført en omfattende «ryddejobb» med retting av alle bruksenhetsnumrene i vår oppgang.

I kommunens bygningsregister er bruksarealet (BRA) for den enkelte leilighet koplet til bruksenhetsnummeret. Det innebærer at arealoppgavene i bygningsregisteret nå er koplet til riktig bruksenhetsnummer/seksjon. Kartverkets eiendomsregister med oversikt over tinglyste andeler i borettslaget er også rettet opp, slik at det nå er samsvar mellom bruksenhetsnumrene i kommunens bygningsregister, de tinglyste eierseksjonene i sameiet og bruksenhetsnumrene på de tinglyste andelene i borettslaget.

Eiendomsskattekontoret hadde i 2022 ikke rettet opp arealoppgavene for seksjoner/andeler i borettslaget i sine registre, og dette har medført en del konflikter og ekstraarbeid for styret i 2022. Det er fortsatt noen uoverensstemmelser mellom registret bruksareal (BRA) for de enkelte boligseksjoner i kommunes matrikkel, og angitt bruksareal/P-rom for de tilhørende andelene i borettslaget. Det er derfor viktig at den enkelte andelseier selv sjekker at det er registrert riktig P-rom for egen bolig hos Skatteetaten.

#### **Bestilling av nye nøkler, dør og postkasseskilt**

Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer. Det er innhentet tilbud på nye elektroniske låser type Yale Doorman. Se info på VIBBO. Bestilling må skje via styret.

#### **Økonomi/regnskap**

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2022. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

#### **Drift og vedlikehold**

I 2022 ble konsulentfirmaet Seim og Hultgren engasjert for å vurdere tiltak på enkelte balkonger med deformasjoner. Vurderingene ble gjort på grunnlag av måledata, og kartlegging av armering og lokal nedbøyning. Én av de tre balkongene med størst nedbøyning ligger i Pilestredet Park 18, og tilhører dermed en seksjon som eies av Ballparken Borettslag. Konklusjonen er at det ikke er behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det legges inn i vedlikeholdsprogrammet at disse balkongene må overvåkes og behovet for injisering vurderes dersom tilstanden forverres. Det er igangsatt arbeid med oppgradering av et felles brannvarslingsanlegg for PP 18, 19 og 20.

#### **Vedlikeholdsfondet**

Det ble ikke overført midler til vedlikeholdsfondet i 2022 slik det var forutsatt. Dette er nå rettet opp ved at hele beløpet for 2022 ble overført fra driftskontoen til vedlikeholdsfondet i januar 2023. Saldoen pr 23. januar 2023 er på ca. kr 486.000. Styret anbefaler at disse midlene reserveres for større vedlikeholdsoppgaver, eksempelvis utvendig maling av hele bygget, framtidig utskifting av heis o.l.

**Brannsikringsutstyr og branndører**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard sløkkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og trapperommet trykkesett. Alle branndørene ble justert i desember 2022 slik at de nå skal fungere som forutsatt.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

**Energimerking**

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

**Internettleverandør**

Lynet er pr februar 2023 fortsatt sameiets leverandør av bredbåndstjenester, men det er inngått ny internettavtale med ObosOpenNett. Denne vil tre i kraft i løpet av våren 2023.

**Vaktmestertjenester**

Pileparken Boligsameie/Ballparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og kapitalkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

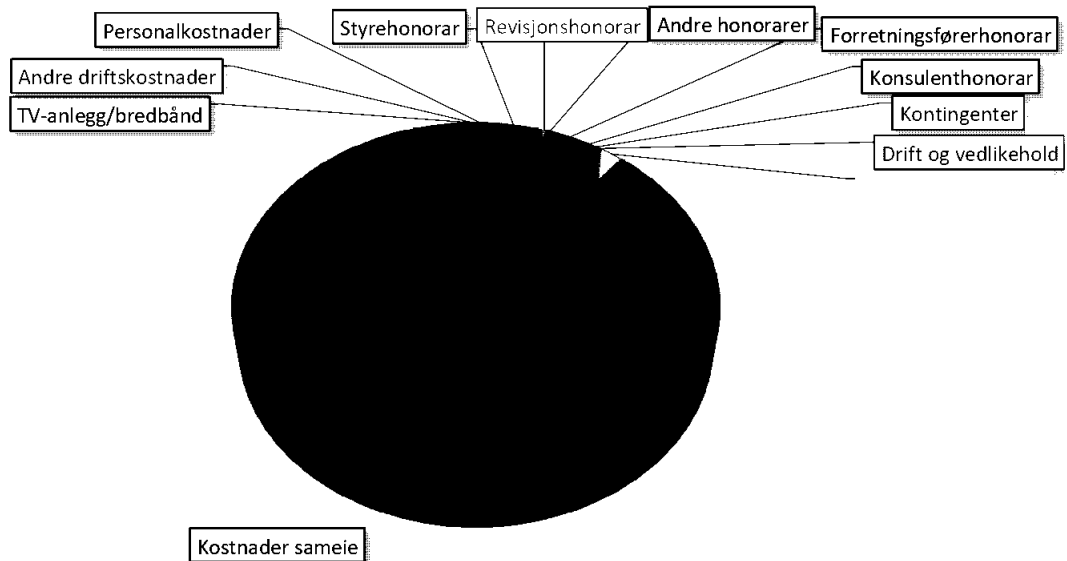
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.





## 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 Ballparken Borettslag.

### Lån

Ballparken Borettslag har lån i Eika med rentesats pålydende 4,15%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og en reduksjon på 31,51% av internett-kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag 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 lovverk, og
- gir årsregnskapet et rettsvarende 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 regnskapskultur 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 lovens 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-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse lovene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilfredsstillende og honoraldamesug 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 dekkur 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 ingen plikt til å rapportere i så høye omfang.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvarende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskultur 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 uregelmåheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo

T 02316 org. no. 987 008 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statistikkens autoriserte 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 avsluttet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for et årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsåede feil, og å evge 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 avslutte vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåede 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>.

Osto, 09. mai 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

### 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>63 078</b>	<b>60 727</b>	<b>63 078</b>	<b>275 438</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 951 630	1 250 328	809 643	630 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-598 312	-723 821	-563 000	-475 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 188 397	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	22	-3 767	-121 189	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		51 207	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-402 967	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>212 360</b>	<b>2 351</b>	<b>246 643</b>	<b>155 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>275 438</b>	<b>63 078</b>	<b>309 721</b>	<b>430 538</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		356 104	63 544		
Kortsiktig gjeld		-80 666	-466		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>275 438</b>	<b>63 078</b>		

**BALLPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 528 811	1 296 666	1 340 520	1 832 280
Innkrevde felleskostnader	2	2 001 516	1 913 952	1 837 480	2 034 720
Andre inntekter	3	6 300	779	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 536 627</b>	<b>3 211 397</b>	<b>3 178 000</b>	<b>3 867 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 408	-10 716	-10 857	-8 400
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-80 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 920	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-8 000	-1 000	-8 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-49 925	-48 710	-50 600	-52 500
Konsulenthonorar	7	-10 823	-4 211	0	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 514	-2 476	0	0
Kommunale avgifter	9	33 230	-29 199	0	0
Kostnader sameie	21	-1 698 777	-1 173 136	-1 646 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-11 756	0	0
Andre driftskostnader	10	-8 907	-25 419	-10 400	-4 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 855 999</b>	<b>-1 397 544</b>	<b>-1 821 357</b>	<b>-1 965 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 680 628</b>	<b>1 813 853</b>	<b>1 356 643</b>	<b>1 901 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 188 397	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 869 025</b>	<b>1 813 853</b>	<b>1 356 643</b>	<b>1 901 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 269	14 406	0	0
Finanskostnader	12	-934 664	-577 931	-547 000	-1 271 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-917 396</b>	<b>-563 525</b>	<b>-547 000</b>	<b>-1 271 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 951 630</b>	<b>1 250 328</b>	<b>809 643</b>	<b>630 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 951 630	1 250 328		



### BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	407 272	458 478
Øremerkede bankinnskudd	22	356 230	352 731
Miljøbankkonto, øremerket		53 872	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>127 002 374</b>	<b>126 996 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	15 188
Andre kortsiktige fordringer	14	6 355	4 277
Driftskonto OBOS-banken		263 287	35 190
Driftskonto OBOS-banken II		77 500	0
Sparekonto OBOS-banken		8 962	8 888
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>356 104</b>	<b>63 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	15	56 245 497	54 293 867
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>56 250 497</b>	<b>54 298 867</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 118 211	34 904 920
Borettsinnskudd	17	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 604	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 027 315</b>	<b>72 760 420</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	60
Energiavregning	19	80 666	406
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 666</b>	<b>466</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 358 478</b>	<b>127 059 753</b>
Pantstillelse	20	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	21	645 044	465 340

Oslo, 26.04.2023  
Styret i Ballparken Borettslag

Ingun Risnes /s/

Linda Voigt /s/

Håvard Tellugen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 530 936
Drift av borettslag	175 464
Internett	131 400
Vedlikeholdsfond	119 964
Eiendomsskatt	43 752
Kapitalkostnader på IN-lån	1 461 121
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	67 690
Overført til kapitalkostnader	-1 528 811
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 001 516</b>

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

Solgt gml. PC	5 000
Dør- og postkasseskilt	1 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 300</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 408</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 823
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 823</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 514
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 514</b>

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



bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	33 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>33 230</b>

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

Andre fremmede tjenester	-2 808
Andre kontorkostnader	-601
Kontingenter	-628
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-8 907</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 841
Andre renteinntekter	12 897
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 269</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-930 499
Andre rentekostnader	-4 165
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-934 664</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	109 935 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>109 935 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.208/bnr.921

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	6 355
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 355</b>

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

Opptjent egenkapital	14 521 538
Egenkapital fra IN tidligere	48 054 649
Egenkapital fra IN 2022	1 188 397
Reduksjon EK fra IN	-7 519 087
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>56 245 497</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**

Eika Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 3,98%, løpetid 45 år	
Lånet er et annuitetslån	
Opprinnelig, 2007	-88 329 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 369 931
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	598 312
Nedbetalt tidligere, IN	48 054 649
Nedbetalt i år, IN	1 188 397
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 118 211</b>

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

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

Opprinnelig 2007	-37 855 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-37 855 500</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 604
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 604</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-573 464
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-573 464</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	538 867
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>538 867</b>
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	-46 069
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-80 666</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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 855 500
-----------------	------------

Pantelån	33 118 211
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	41 723 959
----------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>112 697 670</b>
---------------	--------------------

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

Bygninger	109 935 000
-----------	-------------

Tomt	16 250 000
------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>126 185 000</b>
---------------	--------------------

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2838/6904 av Sameiet Pileparken.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og utgjør kr 645 044.

Selskapets andel i Sameiet Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Kommenter overføringene til vedlikeholdsfondet. I 2022, ble det glemt å overføre til vedlikeholdsfondet, hos forretningsfører. Dette ble korrigert tidligere i år, og vil være synlig på regnskapet for 2023 sammen med overførslene som har skjedd til vedlikeholdsfondet for 2023.



## Annenn informasjon om borettslaget

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.2023** 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.

### 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.

**Forslag til revisjon av vedtektene i Ballparken Borettslag – samordning med gjeldende vedtekter i Pileparken Boligsameie**

<b>Vedtektene for Ballparken Borettslag - gjeldende tekst</b>	<b>Forslag til ny tekst som samsvarer med tilsvarende tekst i vedtektene for Pileparken Boligsameie</b>
<b>Punkt 4-2 Overlating av bruk</b> (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.	<b>Nytt punkt 4-2 Overlating av bruk – supplering av teksten</b> (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. borettslagslova § 5-4. <i>Merknad: I tråd med endringer i borettslagslova som trådte i kraft 1. jan. 2020.</i>
<b>Punkt 5. Vedlikehold</b>	<b>Nytt punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar</b>
<b>5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt</b>	<b>5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen</b> (1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boligenheter forebygges, og slik at man unngår ulemper for andre andelseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til boligen. <i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1</i>
(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) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmner e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen  <i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (1)</i>



<b>Punkt 5. Vedlikehold</b>	<b>Nytt punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar</b>
	<p>(3) Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.</p> <p><i>Merknad: En presisering av siste setning i tidligere punkt 5-1 nummer (1)</i></p>
<p>(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårner.</p>	<p>(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt 5-1 nummer (2) og (3) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.</p> <p><i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (2) og en presisering av andelseiers vedlikeholdsplikt for ødelagte vindusruter. Se også nytt punkt 5-2 nr. (6)</i></p>
<p>(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles/hovedledning i bebyggelsen omfattet av Pileparken boligsameie. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.</p>	<p>(5) Andelseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til boligen.</p> <p><i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (3)</i></p>
<p>(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget, og borettslaget skal straks videreformidle dette til Pileparken boligsameie.</p>	<p>(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å sende skriftlig varsel til styret i borettslaget, som straks skal videreformidle dette til Pileparken Boligsameie.</p> <p><i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (4)</i></p>
<p>(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfellig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.</p>	<p>(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfellige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.</p> <p><i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (5)</i></p>
<p>(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget eller Pileparken boligsameie er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget, som straks skal videreformidle dette til Pileparken boligsameie.</p>	<p>(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret i borettslaget, som straks skal videreformidle dette til Pileparken Boligsameie.</p> <p><i>Merknad: En presisering av tidligere punkt 5-1 nummer (6)</i></p>
	<p>(9) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.</p> <p><i>Merknad: Nytt punkt som tydeliggjør grensenettet mellom andelseiers ansvar og borettslagets/sameiets ansvar.</i></p>



<b>Punkt 5. Vedlikehold</b>	<b>Nytt punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar</b> (10) Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær husholdnings-avfallshåndtering. <i>Merknad:</i> <i>Nytt punkt som presiserer den enkelte andelseiers ansvar.</i> (11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i boligen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren. <i>Merknad:</i> <i>Ingen praktisk endring, kun endring i formuleringer.</i> (12) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jf. borettslagslova § 5-15. <i>Merknad:</i> <i>Nytt punkt som tydeliggjør grensesnittet mellom andelseiers ansvar og borettslagets/sameiets ansvar.</i>
<b>5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b>	<b>Nytt punkt 5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b> (1) Borettslaget skal som sameier i Pileparken boligsameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. <i>Merknad:</i> <i>Punkt 5-2 nummer (1) videreføres</i> (2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eterseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde boligene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter. <i>Merknad:</i> <i>Punkt 5-2 nummer (2) videreføres.</i>



<b>5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b> <p>(3) Borettslaget skal som sameier i Pileparken boligsameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt. <i>Merknad: Punkt 5-2 nummer (3) videreføres.</i></p>	<b>Nytt punkt 5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b> <p>(3) Borettslaget skal som sameier i Pileparken boligsameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt. <i>Merknad: Punkt 5-2 nummer (3) videreføres.</i></p> <p>(4) Borettslaget, i samarbeid med sameiet, skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte boligene forebygges, og slik at andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader. <i>Merknad: Nytt punkt som presiserer borettslagets ansvar overfor andelseierne.</i></p>
<p>(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.</p>	<p>(5) Borettslagets og sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom boligen, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Borettslaget og sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen såfremt det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle andelseieren. <i>Merknad: Nytt punkt (5) som erstatter dagens punkt (4) og som presiserer borettslagets ansvar i forhold til andelseierne.</i></p>
<p>(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.</p>	<p>(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. <i>Merknad: Nytt punkt (6) erstatter dagens punkt (5). Se også punkt 5-1 nummer (4).</i></p>



<b>5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b>	<b>Nytt punkt 5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt</b>
(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og 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.	(7) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i den enkelte bolig skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseieren eller andre brukere. <i>Merknad: Nytt punkt (7) som erstatter dagens punkt (6).</i>
<b>5-3 Utbedringsansvar og erstatning</b>	<b>Nytt punkt 5-3 Utbedringsansvar og erstatning</b>
(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. <i>Merknad: Punkt 5-3 nummer (1) videreføres.</i>	(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. <i>Merknad: Punkt 5-3 nummer (1) videreføres.</i>
2) Skade på innbo og løsure skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsure.	2) Skade på innbo og løsure skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsure. <i>Merknad: Punkt 5-3 nummer (2) videreføres.</i>
(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.	(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslova §§ 5-13 og 5-15. <i>Merknad: Punkt 5-3 nummer (3) videreføres.</i>
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.	(4) Et borettslag som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap som dette påfører andelseier gjennom skade på boligen, jf. borettslagslova § 5-18. <i>Jfr. også eierskjermsloven § 35 og Sameiets vedtekter punkt 5-2-nummer (5).</i>
<b>11 Miljøoppfølgingsprogram, strekpunkt 2, andre avsnitt (dagens tekst)</b>	<b>11 Miljøoppfølgingsprogram: Endringer i andre avsnitt, strekpunkt 2</b>
Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.	Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger. <i>Merknad: I siste seinning er: «kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall)» fjernet da det ikke lenger er aktuelt å kompostere matavfallet.</i>



**Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie – samordning med vedtektene i Ballparken Borettslag**

<p>Vedtektene for Pileparken Boligsameie - gjeldende tekst</p>	<p>Forslag til ny tekst som samsvarer med tilsvarende tekst i vedtektene for Ballparken Borettslag og eierseksjonslovens bestemmelser</p>
<p><b>Punkt 1-2</b> Hva sameiet omfatter</p>	<p><b>Punkt 1-2</b> Hva sameiet omfatter – forslag til nytt underpunkt (4)</p> <p>Sameiet har rett og plikt til å delta i forvaltning og drift av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ). Styrets leder og nestleder, eller en annen representant utpekt av styret, skal representere Pileparken Boligsameie i PPØs organer.</p> <p><i>Merknad:</i> <i>I dagens vedtekter punkt 6-1 Felleskostnader, underpunkt (3) står det at:</i> <i>Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter nærmere regler fastsatt i PPØs vedtekter. Næringsseksjonene skal ha en større andel av enkelte kostnader, imens det er andre kostnader de ikke skal være med å dele.</i></p> <p><u>Kort informasjon om PPØ</u> PPØs forvaltningsansvar omfatter området avgrenset av Nordahl Bruns gate, Langes gate, Frimanns gate, Ullevålsveien, Stensberggata, Holbergs gate og Pilestredet. Dvs. feltene: A1, A2, B1-B6, C1-C2, D, E, F1, F2, F3, G2, H, I, J, K og L i reguleringsplanen for Pilestredet Park. Felt K er Pilestredet Park 18 og 19.</p> <p>PPØ-sameiets formål er å drive og forvalte sameieeiendommen til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til <i>byøkologisk adferd</i> blant beboerne i Pilestredet Park. Visjonen er at Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ) fremstår som en foregangsorganisasjon i å drive et bo-, undervisnings- og næringsområde etter <i>byøkologiske</i> målsetninger.</p>



<b>Punkt 2 Rettslig disposisjonsrett</b>	<b>Punkt 2 Rettslig disposisjonsrett – forslag til nytt underpunkt (4)</b> Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. eierseksjonslova § 24, siste ledd Dagens punkt 2 nummer (4) blir nytt underpunkt (5). <i>Merknad: Endringen er i tråd med vedtatte endringer i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. jan. 2020. I § 24, siste ledd, står det:</i> <i>Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenheter brukes som fritidsboliger. I borettslagslova ble det samtidig vedtatt bestemmelser om maks 30 dagers korttidsutleie.</i>
<b>Punkt 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, nummer (13)</b> Dagens underpunkt (13): <i>Ved inn- og utflytting i sameiet betaler andels-/seksjonseier et flyttegebyr fastsatt av styret.</i>	<b>Punkt 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, nummer (13)</b> Underpunkt (13) forslås strøket da det er stilt spørsmål ved lovligheten av denne bestemmelsen.



<b>Punkt 6-1 Felleskostnader</b>	<b>Punkt 6-1 Felleskostnader</b>
<p><u>Dagens underpunkt (3), tredje avsnitt:</u> <i>Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter nærmere regler fastsatt i PPØs vedtekter. Næringsseksjonene skal ha en større andel av enkelte kostnader, imens det er andre kostnader de ikke skal være med å dele.</i></p>	<p><u>Underpunkt (3) tredje avsnitt endres til:</u> Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter regler fastsatt i PPØs vedtekter. Det innebærer at næringsseksjonene skal dekke en større andel av enkelte av PPØs driftskostnader enn det boligseksjonene skal betale.</p> <p><u>Merknad:</u> Siste setning i underpunkt (3) må endres da det innebærer en feilaktig tolkning av PPØs vedtekter. Se utdrag fra <b>punkt 8 i PPØs vedtekter</b> under, der det står følgende bestemmelser om Kostnadsfordeling / Inntektsfordeling</p> <p><b>A. Hovedregel</b> <u>Kostnadene ved driften av sameiet skal fordeles mellom sameierne etter en vektet eierbrøk. Eierbrøken vektet etter de ulike bruksformål i eiendommene. Det er fastsatt følgende vektall for de forskjellige bruksformålene:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boliger - vektall 1.</li><li>- Kontor/næring - vektall 2</li><li>- Undervisning - vektall 4</li><li>- Forretning/restaurant - vektall 10</li></ul> <p>For ubebygd tomt eller bygninger som midlertidig ikke benyttes etter forutsatt formål skal arealbrøkens vektall være 1.</p> <p><b>B Unntak</b> <u>Følgende kostnadselementer skal fordeles etter arealbrøken uten vektning:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Driften av fortau mot offentlig gate utenfor sameieeiendommen.</li><li>- Vedlikehold og drift av verneverdig mur mot Nordahl Bruns gate og Pilestredet</li><li>- Vedlikehold og drift av underjordisk kulvert</li></ul>



<p><b>Punkt 9-4 Saker årsmøtet skal behandle</b></p> <p>(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• behandle styrets årsberetning/årsrapport</li><li>• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår</li><li>• velge styremedlemmer</li><li>• behandle vederlag til styret</li></ul>	<p><b>Forslag til supplerings av § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, nytt underpunkt (3):</b></p> <p>(3) Styret skal legge frem en oversikt over framtidig større vedlikeholdsoppgaver for de kommende 3 år med forslag til finansiering.</p> <p>Dagens punkt (3) om årsberetning/årsrapport og punkt (4) om behandling av saker som er/ikke er angitt i innkallingen, blir nye punkt (4) og (5).</p> <p><i>Merknad: Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag vedtok 25. april 2022 at forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie skal behandles på borettslagets årsmøte, jfr. borettslagets vedtekter punkt 9-4.</i></p>
---	--



## Forslag til revisjon av husordensreglene for Ballparken Borettslag

### Innledning

Ballparken Borettslag er en del av Pileparken Boligsameie, og borettslaget står som eier av 50 boligseksjoner i Pilestredet Park 18. Pileparken Boligsameie består totalt av 96 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune, hvorav 94 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter to butikk- /cafélokaler.

Pileparken Boligsameie og Ballparken Borettslag utgjør et boligfelleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at alle tar ansvar og bidrar til å skape et godt bomiljø.

### Behov for oppdatering av husordensreglene

Husordensregler for borettslaget er fastsatt med hjemmel i borettslagets vedtekter punkt 4-1 nummer (5). Gjeldende husordensregler ble vedtatt på generalforsamlingen 21.04 2008. Se: <https://vibbo.no/ballparken>.

Det er behov for en revisjon av husordensreglene slik at borettslagets regler blir samordnet med husordensreglene for Pileparken Boligsameie.

## Forslag til nye husordensregler for Ballparken Borettslag

### FORMÅL

Hensikten med husordensreglene er å bidra til trivsel og orden. Ved å ta hensyn til hverandre kan vi sammen skape et godt bomiljø som vi alle vil være tjent med.

### § 01 GENERELT

- Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagets vedtekter.
- Andelseier plikter til enhver tid til å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseieren er ansvarlig for at dette overholdes av alle husstandsmedlemmer, leietakere og deres besøkende.
- Vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglene anses som brudd på vedtektene.

### § 02 FELLESAREALER

- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.
- Dører til og i fellesarealer som kan låses, skal alltid være låst.
- Fellesarealene skal til enhver tid være rene og ryddige.
- Private gjenstander, unntatt barnevogn, skal ikke plasseres i korridorer eller andre fellesarealer.
- Sykler, sykkelvogn og andre større transportbarnevogner skal plasseres i sykkelbod eller i privat sportsbod.
- Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

### § 03 RO

- Beboer plikter å sørge for alminnelig ro og orden slik at naboer ikke sjeneres.
- Det skal være ro i bygningen mellom kl. 23.00–06.00.
- Hvis det skal det arrangeres fester eller lignende som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle ved inngangspartiet.
- Vis hensyn, ikke spill for høy musikk, radio, TV og lignende, og vær spesielt oppmerksom på støy fra balkonger og andre uteområder.



- Støyende arbeid utføres primært til tider det er til minst sjenanse for naboene. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal støyende arbeid unngås. Ved støyende arbeid skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle.

## § 04 TERRASSER OG BALKONGER

- Styret skal godkjenne alle former for oppsett av: markiser og annen solavskjerming, flaggstenger, utelamper, skilt og lignende.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
- Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av rekkverket.
- Grilling er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og ikke sjenerer naboene.
- Tepper og tøy skal ikke bankes, ristes eller henges over rekkverk og gjerder.
- Ved lufting og tørking av tøy må dette henges på stativ eller lignende som ikke er høyere enn rekkverket.
- Renner og avløpsrør må holdes rene slik at tilstopping unngås.
- Mating av fugler er ikke tillatt.

## § 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

## § 06 DYREHOLD

- Det er tillatt å holde husdyr i boligsameiet. Eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

## § 07 RENOVASJON

- Alle må bringe sitt eget husholdningsavfall til avfallsrommet.
- Avfallet skal sorteres og legges i dertil bestemte beholdere.
- Det skal ikke settes annet avfall i eller utenfor beholderne.
- Alt annet avfall er den enkelte beboers ansvar å bringe til et godkjent mottak.

## § 08 VEDLIKEHOLD

- Det er enhver beboers plikt å holde sin leilighet oppdatert med hensyn til kontroll og vedlikehold av bygningstekniske installasjoner. Bruk kun godkjente håndverkere til installering og reparasjonsarbeid. Dette har stor betydning for sameiets forsikring.

## § 09 NØKLER OG SKILT

- Nøkler bestilles hos borettslagets styre.
- Dør- og postkasseskilt skal merkes med skilt godkjent av borettslagets styre.

## § 10 UMLEIE/BRUKSOVERLATING

- Andelseier har ansvar for at boligpermen, regler for kildesortering, vedtekter og husordensregler er gjort kjent og er tilgjengelig for leietaker ved utleie.

## § 11 ATRJET

- Private gjenstander som tas med ut i atriet må ryddes opp og fjernes etter bruk, og senest hver kveld.
- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.
- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.
- Røyking i atriet er ikke tillatt.
- Grilling i atriet skal kun foregå med gass- eller el- grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.



- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.
- Det skal være ro i atriet mellom kl. 23 og 06. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

## **§ 12 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

- Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

## **§ 13 MISLIGHOLD**

- Gjentatt mislighold av husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Se borettslagets vedtekter punkt 7-1.



Benedicte Boye  
Pilestredet Park 18  
0176 Oslo

24.04.2023

## Valgkomiteens oppgaver i Ballparken Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Benedicte Boye Pilestredet Park 18

## Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Følgende styremedlemmer står på valg:  
Nestleder Håvard Tellugen  
Styremedlem Linda Voigt Pilestredet Park 18
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år  
Følgende varamedlemmer står på valg:  
Varamedlem Torbjørn Skårild Pilestredet Park 18
- C) Valg av 2 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 1 medlem til valgkomité for 1 år

## Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbar, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.



Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

### **Valgkomiteens innstilling**

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **15.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post [majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no](mailto:majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no) eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarsen, PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen  
Ballparken Borettslag  
Org.nr. 888420622

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen  
rådgiver eiendomsforvaltning  
Tlf 22981458  
[majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no](mailto:majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no)

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**STYRET**

Leder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Nestleder	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Linda Voigt	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Torbjørn Skårild	Pilestredet Park 18

**DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

**Delegert**

Ingun Risnes Pilestredet Park 18

**Varadelegert**

Håvard Tellugen Pilestredet Park 18

**VALGKOMITEEN**

Benedicte Boye Pilestredet Park 18

**ANDRE UTVALG**



**0634 Ballparken Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Ingun Risnes..... Adresse..... Pilestredet Pak 18  
E-postadresse.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ingun Risnes..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Håvard Tellugen..... Adresse.....PP 18.....  
E-postadresse havardg@gmail.com.....  
Navn:...Thomas Hem..... Adresse...PP 18.....  
E-postadresse...hem.thomas@gmail.com...

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Torbjørn Skårild..... Adresse...PP 18.....  
E-postadresse...Skaarild@gmail.com....
2. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

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

Navn:.....Ingun Risnes..... Adresse.....

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

Navn:.....Håvard Tellugen..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:.....Benedicte Boye..... Adresse.....PP 18.....  
E-postadresse...boyehovland@gmail.com  
Navn:.....Øistein Mangset..... Adresse.....PP 18.....  
E-postadresse...oistein@mangset.no.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....



Dato...14.3.2023..... I valgkomiteen for Ballparken Borettslag

.....  
Benedicte Boye  
.....



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.06.23

**Selskapsnummer:** 634 **Selskapsnavn:** Ballparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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