



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 244 829  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 953244829

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 391 652	3 345 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 391 652</b>	<b>3 345 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 357	148 646
Annen driftskostnad		1 957 620	1 870 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 209 667</b>	<b>2 122 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 181 985</b>	<b>1 223 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 951	2 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 951</b>	<b>2 232</b>
Annen finanskostnad		748 067	793 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>748 067</b>	<b>793 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-746 116</b>	<b>-791 607</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		435 869	431 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		9 696 030	9 696 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		448 712	598 069
Sum varige driftsmidler		10 144 742	10 294 098
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		56 880	41 818
Sum finansielle anleggsmidler		56 880	41 818
Sum anleggsmidler		10 201 621	10 335 916
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 047	84 317
Sum fordringer		61 047	84 317
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		527 637	460 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 637	460 182
Sum omløpsmidler		588 684	544 499
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 799 730	6 235 599
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 799 730</b>	<b>-6 235 599</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 795 330</b>	<b>-6 231 199</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		13 281 116	13 644 230
Øvrig langsiktig gjeld		3 289 502	3 275 642
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 570 618</b>	<b>16 919 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 570 618</b>	<b>16 919 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 775	4 279
Leverandørgjeld		11 243	187 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 018</b>	<b>191 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 585 636</b>	<b>17 111 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345803

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 953 244 829  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 391 652	3 345 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 391 652</b>	<b>3 345 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 357	148 646
Annen driftskostnad		1 957 620	1 870 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 209 667</b>	<b>2 122 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 181 985</b>	<b>1 223 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 951	2 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 951</b>	<b>2 232</b>
Annen finanskostnad		748 067	793 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>748 067</b>	<b>793 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-746 116</b>	<b>-791 607</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		435 869	431 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 696 030	9 696 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		448 712	598 069
Sum varige driftsmidler		10 144 742	10 294 098
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		56 880	41 818
Sum finansielle anleggsmidler		56 880	41 818
Sum anleggsmidler		10 201 621	10 335 916
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 047	84 317
Sum fordringer		61 047	84 317
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		527 637	460 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 637	460 182
Sum omløpsmidler		588 684	544 499
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 799 730	6 235 599
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 799 730</b>	<b>-6 235 599</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 795 330</b>	<b>-6 231 199</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 281 116	13 644 230
Øvrig langsiktig gjeld	3 289 502	3 275 642
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 570 618</b>	<b>16 919 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 570 618</b>	<b>16 919 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 775	4 279
Leverandørgjeld	11 243	187 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 018</b>	<b>191 742</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 585 636</b>	<b>17 111 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3137

KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:30, Presterød ungdomsskole.

### 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revidering av vedtekter
8. Revidering av Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomite
11. Sosialekomite
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Atle Olsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **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. 3137 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 3137 KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90'000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 90'000



Sak 7

## Revidering av vedtekter

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Vedtekter er av eldre årgang, og det er behov for modernisering og nye presiseringer.

Overgangsordning ved reduksjon av antall styremedlemmer

Vedtast reduksjon av antall styremedlemmer, skal følgende overgangsordning gjelde:

Ved reduksjon av antall styremedlemmer gis nåværende styremedlemmer mulighet til å velge om de ønsker å fortsette i sitt verv eller fratre.

Dersom alle de sittende styremedlemmer som ikke er på valg ønsker å fortsette, bortfaller eventuell nominasjon til det aktuelle vervet.

Skulle et sittende styremedlem velge å fratre, kan den nominerte kandidaten innstilles som nytt styremedlem.

Om det er flere nominerte kandidater enn det er verv som blir ledige, skal kandidaten med lengst ansiennitet i borettslaget og/eller relevant erfaring fra styrearbeid prioriteres ved innstilling.

### Styrets innstilling

Vedtekter omfatter formuleringer og spesifikasjoner som i dag er utdatert eller omfattet av borettslagsloven, og derfor ønsker å forenkle vedtektene.

Det oppleves vanskelig for valgkomite å finne aktuelle kandidater til verv i styret, og styret ser det derfor fornuftig at antall styremedlemmer reduseres.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Revidering av vedtekter
- Mot Revidering av vedtekter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtekter godkjennes i sin helhet
2. Vedtekter godkjennes med protokollerte unntak, og nye vedtekter revideres ut i fra dette.

### Vedlegg

3. Vedtekter Klosterteigen Borettslag.pdf



Sak 8

## Revidering av Husordensregler

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Husordensregler er av eldre årgang, og det er behov for modernisering og nye presiseringer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Revidering av Husordensregler
- Mot Revidering av Husordensregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Husordensregler godkjennes i sin helhet.
2. Husordensregler godkjennes med protokollerte unntak

**Vedlegg**

4. Husordensregler - Klosterteigen Borettslag.pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Samnøy
- Magnus Campbell

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Merete Dale
- Hege Aronsen
- Silje Stensland-Rørby
- Turid Stengsdal



Sak 10

## Valg av Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Andreas Haugland Gjerp

**Valg av 1 nestleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Maria Thorvaldsen

Sak 11

## Sosialkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å få til et større engasjement rundt sosiale sammenkomster av ulik karakter. Beboere oppfordres til å bidra til dette, og melde inn ønsker til styret fortløpende.

**Forslag til vedtak**

Beboer ønsker å opprette en sosialkomite, og melder interesse.

Sak 12

## 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:

- Atle Olsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Campbell



## Styrets årsrapport

Styret i Klosterteigen borettslag har i 2025 bestått av Atle Olsen (styreleder), Magnus Campbell (nestleder), Robert Andersen (HMS ansvarlig), Julie Markeng Brenna og Maiken Sjøtten Sørensen .

Styret har i løpet av året gjennomført 11 styremøter og arrangert to dugnader. Styret har igjennom 2025 jobbet med å bedre likviditeten og ønsket å bedre det sosiale samholdet. Igjennom 10 styremøter har det blitt vedtatt flere endringer som har bedret den økonomiske situasjonen, og det har blitt satt fokus på fremtidige investeringer i vedlikehold av bygninger. Det er laget et oppsett på en vedlikeholdsplan, som ønskes innført så snart som mulig. Det ble arrangert et sommertreff, og håper at det kan bli flere sosiale treff fremover.

Noen hovedpunkter av endringer som har blitt gjort er oppstart av avtale om robotklipper, oppgradering av inntaksboks fra Telenor og ny innholdspakke, endring av styresystem for el-bil lading, ny leverandør av elektriker tjenester,

Oppfølging av leverandører som Sfty, Lilleby og Human Verneservice er gjennomført for å sikre god leveranse av tjenester til borettslaget.



## KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953244829, KLIENTNR. 3137

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>352 756</b>	<b>298 909</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		435 869	431 565
Tilbakeføring av avskrivning	12	149 357	148 646
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-184 813
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-363 114	-340 364
Innsk. øremerk. bankkto		-1 202	-1 187
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>220 909</b>	<b>53 847</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>573 666</b>	<b>352 756</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		588 684	544 499
Kortsiktig gjeld		-15 018	-191 742
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>573 666</b>	<b>352 756</b>



## KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953244829, KLIENTNR. 3137

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 352 854	3 297 456	3 327 000	3 430 000
Ladeinntekter elbil		38 798	44 810	40 000	40 000
Andre inntekter		0	3 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 391 652</b>	<b>3 345 266</b>	<b>3 367 000</b>	<b>3 470 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	12	-149 357	-148 646	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 113	-6 875	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-151 523	-177 205	-179 000	-120 000
Konsulenthonorar		-4 258	-4 688	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-202 578	-150 622	-149 000	-321 000
Forsikringer		-287 385	-241 564	-264 000	-295 680
Kommunale avgifter		-770 111	-725 871	-800 000	-880 000
Energi/fyring	7	-112 141	-102 496	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 552	-312 509	-325 000	-216 000
Andre driftskostnader	8	-65 960	-148 929	-81 500	-77 940
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 209 667</b>	<b>-2 122 094</b>	<b>-1 994 500</b>	<b>-2 086 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 181 985</b>	<b>1 223 172</b>	<b>1 372 500</b>	<b>1 383 140</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1 951	2 232	0	0
Finanskostnader	10	-748 067	-793 839	-776 000	-776 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-746 116</b>	<b>-791 607</b>	<b>-776 000</b>	<b>-776 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>435 869</b>	<b>431 565</b>	<b>596 500</b>	<b>607 140</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		435 869	431 565		



### KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953244829, KLIENTNR. 3137

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	8 991 514	8 991 514
Tomt		704 516	704 516
Andre varige driftsmidler	12	448 712	598 069
Øremerkede bankinnskudd		56 880	41 818
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 201 621</b>	<b>10 335 916</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		61 047	84 317
Driftskonto OBOS-banken		527 637	460 182
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>588 684</b>	<b>544 499</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	13	-5 799 730	-6 235 599
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 795 330</b>	<b>-6 231 199</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 281 116	13 644 230
Borettsinnskudd	15	3 235 600	3 235 600
Annen langsiktig gjeld	16	53 902	40 042
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 570 618</b>	<b>16 919 872</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 243	187 463
Påløpte renter		3 775	4 279
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 018</b>	<b>191 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 790 305</b>	<b>10 880 415</b>
Pantstillelse	17	19 893 648	19 893 648
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23. 2. 2026  
Styret i Klosterteigen Borettslag

Atle Olsen /s/

Maiken Sjøttem Sørensen /s/

Julie Markeng Brenna /s/

Magnus Robert Campbell /s/

Robert Andersen /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	3 037 902
Mediaprodukter	314 952
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 352 854</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 113
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 113</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 871
Drift/vedlikehold VVS	-8 642



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 749
Egenandel forsikring	-3 113
Kostnader dugnader	-1 600
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-202 578</b>

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

## NOTE 7

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-112 141
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-112 141</b>

## NOTE 8

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 060
Datautstyr	-20 300
Lyspærer og sikringer	-870
Snørydding	-17 388
Andre driftskostnader	-796
Trykksaker	-2 908
Telefon, annet	-6 360
Kontingenter	-8 800
Bank- og kortgebyr	-2 440
Øreavrunding	-38
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 960</b>

## NOTE 9

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	749
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 202
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 951</b>

## NOTE 10

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-280 272
Pantegjeldsrenter	-19 195
Pantegjeldsrenter	-447 595
Renter på leverandørgjeld	-1 005
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-748 067</b>

## NOTE 11

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 991 514
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 991 514</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 12

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannsikring	
Tilgang 2023	107 895
Tilgang 2024	184 813
Avskrevet tidligere	-32 868



Avskrevet i år	-29 982	229 858
Søppelcontainere		
Tilgang 2022	596 875	
Avskrevet tidligere	-258 646	
Avskrevet i år	-119 375	218 854
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>448 712</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-149 357</b>

## NOTE 13

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

## NOTE 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, 9820.74.31060

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

910 733

Nedbetalt i år

67 473

-5 021 794

OBOS-banken AS 9820.76.22311

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-1 400 000

Nedbetalt tidligere

996 268

Nedbetalt i år

149 474

-254 258

OBOS Boligkreditt AS 9820.78.68701

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-8 923 920

Nedbetalt tidligere

772 689

Nedbetalt i år

146 167

-8 005 064

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-13 281 116**

## NOTE 15

### BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd, opprinnelig 1978

-3 235 600

**SUM BORETTSSINNSKUDD**

**-3 235 600**

## NOTE: 16

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD



Avsetning bomiljøtiltak	-53 902
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 042</b>

## NOTE 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 235 600
Pantelån	13 281 116
<b>TOTALT</b>	<b>16 516 716</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 991 514
Tomt	704 516
<b>TOTALT</b>	<b>9 696 030</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 27

313/KLOSJERTEIGEN BORETTSLAG.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 18DB3-YXZ7Y-T26X1-5WSEM-LSY3Q-6UIKE



## Vedtekter for Klosterteigen Borettslag

---

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Klosterteigen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom og å drive virksomhet som står i direkte sammenheng med dette. Det er borettslagsloven som ligger til grunne for bestemmelser og skal følges i tvilstilfeller.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsfører og tilknytning

1. Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.
  2. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som fungerer som forretningsfører
- 

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og eierskap

1. Andelene skal være pålydende kr 200.
2. Med mindre annet følger av lov eller vedtekter, kan kun fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget eie andel i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Sam-eierskap er kun tillatt for personer som bor eller skal bo i boligen.
3. Juridiske personer som oppfyller lovens krav etter borettslagsloven § 4-2 kan eie inntil 10 % av boligene.
4. Kreditor kan eie andeler i inntil to år for å sikre pantekrav.
5. Juridiske personer og kreditorer kan kun erverve andeler dersom de allerede eier en andel i boligbyggelaget som ikke er knyttet til bolig.
6. Andelseier kan kreve å få utlevert borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning

1. Andelseier står fritt til å overdra sin andel.
  2. Ny andelseier må godkjennes av styret.
  3. Styret kan nekte godkjenning ved saklig grunn.
  4. Manglende svar innen 20 dager gir automatisk godkjenning.
  5. Erverver kan ikke bruke boligen før godkjenning.
  6. Avgiver og erverver er solidarisk ansvarlig for felleskostnader frem til godkjenning.
-



## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hvem som er forkjøpsberettiget

1. Ved eierskifte har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dernest øvrige OBOS-medlemmer.
2. Dersom ingen interne melder seg, utpeker OBOS en forkjøpsberettiget.

### 3-2 Intern forkjøpsrett

1. Ansiennitet regnes fra overtakelsesdato.
2. Den som benytter forkjøpsrett må selge sin tidligere andel.
3. Forkjøpsrett gjelder ikke ved overføring til nærstående etter loven.

### 3-3 Frister og behandling

1. Styret skal sørge for korrekt behandling av forkjøpsrett.
2. Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager etter mottatt melding.
3. Ved forhåndsvarsel er fristen 5 hverdager.
4. Vederlag for forhåndsvarsel kan kreves etter gjeldende rettsgebyr.

### 3-4 Overføring til nærstående

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring til ektefelle, livsarving, fosterbarn, søsken, husstandsmedlem mv. i henhold til lovbestemmelsene.

---

## 4. Borett og bruk

### 4-1 Borett

1. Hver andel gir enerett til bruk av boligen og til bruk av fellesarealer.
2. Boligen kan kun brukes til boligformål, med mindre styret samtykker.
3. Andelseier skal bruke boligen hensynsfullt i samsvar med borettslagsloven.
4. Styret har fastsatt ordensregler.

### 4-2 Overlating av bruk

1. Overlating av bruk krever styrets godkjenning, med mindre lovens unntak gjelder.
2. Manglende svar innen én måned gir automatisk godkjenning.
3. Korttidsutleie inntil 30 døgn årlig er tillatt uten styrets godkjenning.

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Endringer av vesentlig grad skal varsles styret før iverksettelse. Dette for å kontrollere at tiltak samsvarer med gjeldende plan- og bygningslovgivning og tekniske forskrifter. I vesentlig grad betyr endringer av tak, gulv og vegger som fører til synlig bindingsverk, samt våtrom eller oppføring av dette.

Vedlegg 3

14.04.2026 kl 04:00 Vedlegg 3 - Borettsregulering vedtekter Klostersteigen Borettslag.pdf



3. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av varmepumpe, platting, levegger ol. krever skriftlig samtykke fra styret.
4. Andelseiere som utfører tiltak og/eller endringer som ikke er godkjent eller samsvarer med gjeldende lov og forskrift, vil kunne bli erstatningspliktig om tiltaket fører til tilbakeføring eller nødvendig utbedring, selv etter at andel er solgt.

#### 4-4 Elbil og ladbare hybridbiler

5. En andelseier har med styrets godkjenning rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i andelens garasje
6. Andelseier plikter å lade kun igjennom borettslagets installasjon for elbil lading.
7. Installasjon av ladepunkt skal kun utføres av det selskapet som er godkjent av styret.
8. Styret fastsetter pris for kostnader knyttet til lading, for å ivareta kostnader knyttet til drift og vedlikehold av systemet.

---

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjoner, inkludert:

- innvendige flater,
- rør, ledninger og elektriske installasjoner etter hovedsikring,
- våtrom,
- inventar og utstyr,
- privat utendørs bebyggelse som terrasse, levegger m.m.
- holde boligen fri for insekter og skadedyr

Andelseier skal straks melde fra om skader som borettslaget har ansvar for.

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt ansvaret ikke etter lov eller vedtekter påhviler den enkelte andelseier.

Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter blant annet:

#### 1. Bygningskonstruksjon og ytre bygningsdeler

- Yttertak, takteking, undertak og takrenner
- Fasader, yttervegger og kledning
- Bærende konstruksjoner, herunder fundament, bærebjelker og etasjeskiller
- Balkongdekker og konstruktive deler av terrasser
- Piper og ventilasjonskanaler som er felles



## 2. Vinduer og ytterdører

- Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer
- Utskifting av ytterdører til bolig
- Nødvendig utskifting av isolerglass/termoruter

(Andelseier har normalt ansvar for innvendig vedlikehold som maling av karmen og listverk.)

## 3. Felles tekniske installasjoner

- Felles vann- og avløpsrør frem til avgrensning til den enkelte bolig
- Felles varmeanlegg
- Felles ventilasjonsanlegg
- Felles elektriske anlegg frem til boligens sikringskap
- Felles brannvarslings- og sikkerhetssystemer
- Andre tekniske installasjoner som betjener flere boliger

## 4. Fellesarealer

- Trappeoppganger
- Gangarealer
- Utvendige fellesområder
- Parkeringsarealer og garasjeanlegg (dersom felles)
- Lekeplasser og grøntområder

## 5. Skjulte konstruksjoner

Borettslaget har ansvar for rør, ledninger og konstruksjoner som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller felles bygningsdeler, med mindre annet følger av vedtektene.

## 6. Tilgang til bolig

Andelseier plikter å gi nødvendig adgang til boligen for ettersyn, vedlikehold og utskifting som borettslaget har ansvar for. Arbeidet skal gjennomføres uten unødig ulempe

## 7, Erstatningsansvar

1. Borettslaget utbedrer skader som følge av andelseiers mislighold, men kan kreve erstatning.
2. Andelseier er ansvarlig for eget innbo.

---

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Manglende betaling, brudd på vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller brudd på ordensregler regnes som mislighold.



## 7-2 Salgspålegg

Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve salg.

## 7-3 Fravikelse

Fravikelse kan kreves ved fare for skade eller alvorlig sjenanse.

---

## 8. Styret

### 8-1 Sammensetning

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer og valgkomite velges for ett år.

### 8-2 Oppgaver

Styret leder virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

---



## 9. Generalforsamling

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ.

### 9-2 Regler for innkalling, gjennomføring og stemmegivning

Disse følger borettslagsloven og viderefører gjeldende vedtekter.

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

---

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Bestemmelsene viderefører gjeldende regler etter borettslagsloven.

---

## 11. Vedtektsendringer

1. Endringer krever 2/3 flertall på generalforsamling.
  2. Endringer som gjelder OBOS-tilknytning krever OBOS' samtykke.
- 

## 12. Forholdet til lov om burettslag

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder lov om burettslag av 06.06.2003 og lov om boligbyggelag av samme dato.

---



# KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

*“Slik vil vi ha det - regler for den enkelte og for fellesskapet”*

Borettslaget består av 32 rekkehus og 12 leiligheter. Vi er alle forskjellige og mangfoldet blant oss er stort. Å bo slik stiller krav til oss alle når det gjelder hensyn og respekt for hverandre. Dette handler om ansvar og forpliktelse på ene siden og rettigheter og goder på den andre. Å bo slik betyr at alt som den enkelte og fellesskapet foretar seg må balansere mellom disse ulike hensyn. Det er ikke meningen at husordensreglene skal stimulere til kontroll, sladder og angiveri. Det henstilles derfor til alle å **“bry seg mer om”** hva naboen gjør, enn å **“bry seg med”** hva de gjør eller eventuelt ikke gjør.

## Hovedregel

1. Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

## Ro i leilighetene

2. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
3. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt etter kl. 23.00, mens stereoanlegg, radio og lign. må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl 23.00. Det oppfordres til generell ro utendørs etter kl 19, for å ivareta leggetid for barn.

## Alminnelige regler

4. Det er ikke tillatt med kattehold i borettslaget. Katter som kun holdes inne tillates, men vil måtte bli omplassert om dette ikke overholdes.
5. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og det er hundeeiernes ansvar å fjerne hundelort.
6. Bilkjøring på området er ikke tillatt, med mindre det dreier seg om varetransport.
7. Parkeringsarealet i borettslaget er for lite. Derfor må andelseiere fortrinnsvis parkere i garasjene – også for kortere opphold. Besøkende kan parkere på parkeringsplassene eller utenfor området. Garasjene skal være lukket og låst. Fast oppstilling av kjøretøy utover tre dager på borettslaget grunn er forbudt. Det samme gjelder om kjøretøy er avregistrert. Borttauing kan skje på eiers risiko og bekostning.
8. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt. Ved varslet snøfall vil styret på kort varsel kunne sette begrensning på disponible parkeringsplasser.
9. Det er ikke tillatt å parkere båter, tilhengere, campingvogner på parkeringsplassene eller på fellesarealene.
10. Fremleie av garasjer skal godkjennes av styret, borettslagets egne andelseiere blir prioritert.



## **Fellesgarasje og dugnad**

11. Hver andelseier plikter å delta på dugnader, i rydding og vedlikehold av fellesarealene i h.h.t. til vedtatt arbeidsfordeling for utvendig vedlikehold.
12. Andelseierne disponerer i fellesskap div. hageredskaper, plenklippere m.v. Disse oppbevares i felles garasje. Ved bruk må alle fylle ut utlansprotokollen og tilbakelevering må skje så fort som mulig. Lading av elektrisk utstyr er et felles ansvar.

## **Framleie**

15. Søknad om framleie må sendes skriftlig til borettslaget styre med begrunnelse.
16. Styrets avgjørelse må foreligge innen 1 mnd fra styret mottok søknaden.
17. Eventuelt avslag på søknad om framleie må også være begrunnet
18. Hvis framleie blir akseptert må framleieren undertegne en erklæring om at han/hun er villig til å fraflytte leiligheten når fristen er utløpt.

## **Spesielt om 2-romsleilighetene**

19. Oppbevaring av eiendeler i oppgangene og korridorene er ikke tillatt, med mindre andelseierne i samme oppgang blir enig om noe annet.
20. Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong er ikke tillatt.
21. Trappene skal vaskes ukentlig og går på omgang mellom andelseierne i samme oppgang.
22. Hovedrengjøring skal foretas hver vår av andelseierne i den enkelte oppgang.
23. Tillitsvalgt fordeler oppgavene etter arbeidsliste.

## **Til slutt**

Andelseierne gjøres oppmerksom på at mislighold av husleiekontrakten og/eller husordensreglene vil kunne føre til at man mister retten til fortsatt leie.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 3137 Selskapsnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim