



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA 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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 947 944	4 635 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 947 944</b>	<b>4 635 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 114	91 280
Annen driftskostnad		1 190 650	2 726 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 285 764</b>	<b>2 817 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 662 180</b>	<b>1 817 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 459	1 430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 459</b>	<b>1 430</b>
Annen finanskostnad		236 008	173 779
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 008</b>	<b>173 779</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-229 549</b>	<b>-172 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 432 631	1 645 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</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		75 242 000	75 242 000
Sum varige driftsmidler		75 242 000	75 242 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 242 000	75 242 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 678	64 071
Sum fordringer		68 678	64 071
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 280	1 458 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 280	1 458 993
Sum omløpsmidler		1 485 958	1 523 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 727 958</b>	<b>76 765 063</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 218 462	44 785 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 218 462</b>	<b>44 785 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 418 462</b>	<b>44 985 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 078 451	16 532 728
Øvrig langsiktig gjeld		14 810 000	14 810 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 888 451</b>	<b>31 342 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 888 451</b>	<b>31 342 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 787	370 742
Leverandørgjeld		36 259	65 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>421 045</b>	<b>436 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 309 496</b>	<b>31 779 232</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 727 958</b>	<b>76 765 063</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502930

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA 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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 947 944	4 635 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 947 944</b>	<b>4 635 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 114	91 280
Annen driftskostnad		1 190 650	2 726 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 285 764</b>	<b>2 817 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 662 180</b>	<b>1 817 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 459	1 430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 459</b>	<b>1 430</b>
Annen finanskostnad		236 008	173 779
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 008</b>	<b>173 779</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-229 549</b>	<b>-172 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 432 631	1 645 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>





Sum opptjent egenkapital	46 218 462	44 785 831
Sum egenkapital	46 418 462	44 985 831
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 078 451	16 532 728
Øvrig langsiktig gjeld	14 810 000	14 810 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 888 451	31 342 728
Sum langsiktig gjeld	29 888 451	31 342 728
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	384 787	370 742
Leverandørgjeld	36 259	65 762
Sum kortsiktig gjeld	421 045	436 504
Sum gjeld	30 309 496	31 779 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 727 958	76 765 063



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA 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





# Årsmøte 2023

Ekebergkleiva Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 27. mai 2023

Selskapsnummer: 5649





## Velkommen til årsmøte i Ekebergkleiva 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5649>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 18:00 , Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Generalforsamling på Teams med digital avstemning

Møtet vil finne sted på Teams 23.05.23 kl 18:00

Link til møtet:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_MzdkZWlxNDgtN2MxYy00ZjUyLTkwMjEtNTVIN](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MzdkZWlxNDgtN2MxYy00ZjUyLTkwMjEtNTVIN)

Møte-ID: 331 329 762 487

Passord: zEAa6n

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen



4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tydeligere retningslinjer rundt sykkelparkering på fellesarealer
7. Om Borettslaget bør etablere flere sykkelstativ
8. Tilføyning av tekst i vedtektenes §7
9. Valg av tillitsvalgte og ny styreleder

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ekebergkleiva 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Carl Nicolai S Holtskog er valgt.

Sak 3

### **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 4

## 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. 4.6 Uavhengig revisors beretning 2022 s.5649.pdf
- 2. 5649 årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr **87 568,73** i henhold til KPI 2022/2023

### Styrets innstilling

Lønn til styret blir i dag årlig vedtatt på årsmøtet. I fjor ble styrets honorar vedtatt til kr 83 360,- KPI for 2022-2023 har i henhold til SSB.no økt med 5%

Styrets honorar settes dermed til kr 87 568,73

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 87 568,73



Sak 6

## Tydeligere retningslinjer rundt sykkelparkering på fellesarealer

### Forslag fremmet av:

Frid Svendsen og Marius Motrøen, Konows gate 23G

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere sykler parkert i indre gårdsrom, og da særlig ved borettslagets nordøstlige ende. Det kan selvfølgelig være praktisk for beboere, men det kan være til hinder for generell fremkommelighet og dagens parkering er sjenerende for borettslaget som helhet. I ytterste konsekvens kan parkeringen være til hinder for helsepersonell.

Dagens husordensregler kan være forvirrende da det ikke kommer frem om anvist sykkelplass ekskluderer gjerder/trapper/gelender eller andre ting man kan låse sykkelen i. Derfor foreslås det å spesifisere ytterligere i Husordensregler §8 FELLESAREALER at anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ. Beboere står selvsagt fritt til å bruke egne boder eller garasje plass om de ønsker en annen parkering for sykler

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

### Forslag til vedtak

Ny tekst foreslås til borettslagets Husordensregler: «Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ» .. (ellers fortsetter teksten som før)

### Vedlegg

3. 5649 Husordensregler.pdf

Sak 7

## Om Borettslaget bør etablere flere sykkelstativ

### Forslag fremmet av:

Frid Svendsen og Marius Motrøen, Konows gate 23G

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Borettslaget ønsker at styret bistår med en vurdering av om dagens ordning for sykkelparkering er tilstrekkelig eller om Borettslaget bør etablere flere sykkelstativ for å møte retningslinjer for sykkelparkering.

#### **Forslag til vedtak**

Borettslaget etablerer flere sykkelstativ for å møte retningslinjer for sykkelparkering.

#### **Vedlegg**

4. Sak til Ekebergkleiva borettslag GF.pdf

Sak 8

### **Tilføyning av tekst i vedtektenes §7**

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

To tredjedels (67%)

#### **Styrets innstilling**

Det er ønskelig å ta følgende formulering inn i vedtektenes punkt 7.

Styret ber generalforsamling om å stemme over følgende tilføyelse:

*"Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, plattinger, vindskjermer, markiser eller montere andre faste eller flyttbare installasjoner eller lignende i forbindelse med uteområdene/fellesarealene (dette gjelder ikke løse hagemøbler etc), uten samtykke fra generalforsamling eller styret. Egenmonterte installasjoner på fellesarealene så som plattinger, blomsterkasser, vindskjermer eller andre installasjoner etc skal vedlikeholdes av andelseier(ne) som til enhver tid eier leiligheten installasjonen er knyttet til.*

*Generalforsamling står fritt til å beslutte med 2/3 flertall at egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner på fellesareal midlertidig fjernet dersom det foreligger saklig behov for det – så som nødvendig bygningsmessig arbeid etc."*

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas

#### **Vedlegg**

5. 5649 Ekebergkleiva Borettslag.pdf



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte og ny styreleder

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Anne Schwach

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Lippestad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Nicolai S Holtskog
- Stian Hushovd



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Ekebergkleiva Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergkleiva Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet 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 sameiets 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>

Penneo Dokumentnøkkel: Y3T73-DBYEA-NCJHS-S746F-T388L-AK46E



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y3T73-DBYEA-NCQJHS-S746F-T388L-AK46E



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnr: Y3T73-DBYEA-NQJHS-S746F-T388L-AK46E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>.

11 av 49 - Uavhengig revisors beretning 2022 s.3049.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Annette Lippestad	Konows Gate 15 J
Styremedlem	Carl Nicolai S Holtskog	Konows Gate 21 C
Styremedlem	Kari Martini Momrak	Konows Gate 17 D
Styremedlem	Kari Anne Schwach	Konows Gate 15 H
Varamedlem	Maren Eline Fossan	Konows Gate 21 C

### 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 Ekebergkleiva Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Ekebergkleiva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987994339, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233      116

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ekebergkleiva 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 BDO 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.

### 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 Ekebergkleiva Borettslag.

### Lån

- Nedbetalingslån

Betegnelse	Låner:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsti	Låntype	Rente	Eff.	IN
HUS301	<u>11496676,5</u>	12 149 954,00	01.06.23	33 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,95% flytende rente	Ukjent	Ja
OBBK01	<u>98207807729</u>	955 003,00	30.05.23	136 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	4,97%	Nei
OBBK02	<u>98207920304</u>	1 515 982,00	30.05.23	331 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	4,91%	Nei

### 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

#### Eller

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



## EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

### 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>1 086 559</b>	<b>2 640 713</b>	<b>1 086 559</b>	<b>1 064 913</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 432 631	1 645 348	1 353 720	1 760 386
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 454 277	-1 519 306	0	-1 434 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-1 680 196	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-21 646</b>	<b>-1 554 154</b>	<b>1 353 720</b>	<b>326 386</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 064 913</b>	<b>1 086 559</b>	<b>2 440 279</b>	<b>1 391 299</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 485 958	1 523 063
Kortsiktig gjeld		-421 045	-436 504
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 064 913</b>	<b>1 086 559</b>



## EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 506 856	1 528 566	1 482 576	1 597 800
Innkrevde felleskostnader	2	1 441 088	1 426 340	1 431 424	1 560 200
Andre inntekter		0	395	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 947 944</b>	<b>2 955 301</b>	<b>2 914 000</b>	<b>3 158 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 754	-11 280	-11 280	-11 754
Styrehonorar	4	-83 360	-80 000	-80 000	-83 360
Revisjonshonorar	5	-7 530	-8 579	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 150	-82 748	-85 000	-86 500
Konsulenthonorar	6	-57 045	-40 979	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-152 481	-1 708 036	-152 000	-139 000
Forsikringer		-114 211	-108 886	-110 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-357 927	-342 021	-351 000	-405 000
Energi/fyring		-75 004	-60 029	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 119	-222 717	-227 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-104 184	-152 526	-192 000	-89 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 285 764</b>	<b>-2 817 800</b>	<b>-1 306 280</b>	<b>-1 298 614</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 662 180</b>	<b>137 501</b>	<b>1 607 720</b>	<b>1 859 386</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 680 196	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 662 180</b>	<b>1 817 697</b>	<b>1 607 720</b>	<b>1 859 386</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 459	1 430	0	0
Finanskostnader	11	-236 008	-173 779	-254 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-229 549</b>	<b>-172 349</b>	<b>-254 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 432 631</b>	<b>1 645 348</b>	<b>1 353 720</b>	<b>1 760 386</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 432 631	1 645 348		



## EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	66 232 000	66 232 000
Tomt		9 010 000	9 010 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 242 000</b>	<b>75 242 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		67 256	63 476
Andre kortsiktige fordringer	13	1 422	595
Driftskonto OBOS-banken		750 502	797 751
Sparekonto OBOS-banken		666 778	661 242
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 485 958</b>	<b>1 523 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 727 958</b>	<b>76 765 063</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	14	46 218 462	44 785 831
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 418 462</b>	<b>44 985 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 078 451	16 532 728
Borettsinnskudd	16	14 810 000	14 810 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 888 451</b>	<b>31 342 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 259	65 762
Påløpte renter		53 068	26 497
Påløpte avdrag		331 719	344 245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>421 045</b>	<b>436 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 727 958</b>	<b>76 765 063</b>
Pantstillelse	17	78 042 000	78 042 000
Garantiansvar		0	0



Oslo 2023  
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Annette Lippestad

Carl Nicolai S Holtskog

Kari Martini Momrak

Kari Anne Schwach

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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	1 192 548
Kabel-tv	188 640
Garasje	50 400
Eiendomsskatt	9 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 504 791
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 065
Overført til kapitalkostnader	-1 506 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 441 088</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 754
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 754</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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 83 360. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 945, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 250
OBOS Prosjekt AS	-12 672
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 123
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 045</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 532
Drift/vedlikehold VVS	-43 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 505
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 675

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-152 481**

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

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

Eiendomsskatt	-9 524
Vann- og avløpsavgift	-140 709
Renovasjonsavgift	-207 694

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-357 927**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 643
Lyspærer og sikringer	-1 421
Vaktmestertjenester	-68 353
Snørydding	-12 038
Andre fremmede tjenester	-1 527
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 945
Andre kontorkostnader	-1 430
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-396

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-104 184**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	923
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 536

**SUM FINANSINNTEKTER** **6 459**

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-156 662
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 501
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 845
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-236 008</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006.	66 232 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>66 232 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.116

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

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

Avregningskonto IN	1 422
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 422</b>

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

Opptjent egenkapital	35 182 488
Egenkapital fra IN tidligere	28 243 793
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-17 207 819
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>46 218 462</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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -1 200 000

Nedbetalt tidligere 155 102

Nedbetalt i år 68 770

-976 128

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -1 600 000

Nedbetalt tidligere 39 578

Nedbetalt i år 35 313

-1 525 109

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2006 -60 432 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 18 260 799

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 350 194

Nedbetalt tidligere, IN 28 243 793

Nedbetalt i år, IN 0

-12 577 214

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 078 451****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -14 810 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -14 810 000**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 810 000
Pantelån	15 078 451
Påløpte avdrag	331 719
Beregnete IN-forpliktelser	11 035 974
<b>TOTALT</b>	<b>41 256 144</b>

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

Bygninger	66 232 000
Tomt	9 010 000
<b>TOTALT</b>	<b>75 242 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03** og **01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2008 - 2008	Maling av fasader	Fasader ble malt av malermester Mathisen. (Oppstart uke 34 i 2008.)
2006	Utbygger, SKANSKA	



## HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG.

Et borettslag utgjør et fellesskap 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, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

### § 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen.

### § 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

### § 4 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som er vedtatt. Kjør sakte og med omtanke innenfor og rundt boligområdet.

### § 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.



2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

## § 6 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret.

## § 7 SØPPEL

Søppel containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne eksterne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere, eget inngangsparti eller andre steder det kan være til sjenanse for andre beboere. Borettslaget plikter å følge de til enhver gjeldende renovasjonsregler for kommunen.

## § 8 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner og rulotorer kan plasseres på fellesarealer så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann.

Dører til fellesarealer / garasjeanlegg og boder skal alltid være låst.

Fellesarealer skal være ryddige og rene.

## § 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.5.2017.



**Forslagstiller(e):**

Frid Svendsen + Marius Motrøen,  
Konows gate 23G

**Forslag for tydeligere retningslinjer rundt sykkelparkering på fellesarealer**

**Bakgrunn:**

Det er flere sykler parkert i indre gårdsrom, og da særlig ved borettslagets nordøstlige ende. Det kan selvfølgelig være praktisk for beboere, men det kan være til hinder for generell fremkommelighet og dagens parkering er sjenerende for borettslaget som helhet. I ytterste konsekvens kan parkeringen være til hinder for helsepersonell.

Dagens husordensregler kan være forvirrende da det ikke kommer frem om anvist sykkelplass ekskluderer gjerder/trapper/gelender eller andre ting man kan låse sykkelen i. Derfor foreslås det å spesifisere ytterligere i Husordensregler §8 FELLESAREALER at anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ. Beboere står selvsagt fritt til å bruke egne boder eller garasje plass om de ønsker en annen parkering for sykler.

**Saker å stemme over:**

Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen stemmer over punkt a) og b) under

- a) Ny tekst foreslås til borettslagets Husordensregler i gult «Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. *Anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ*» .. (ellers fortsetter teksten som før)

**§ 8 FELLESAREALER**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner og rulatorer kan plasseres på fellesarealer så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann.

Dører til fellesarealer / garasjeanlegg og boder skal alltid være låst.

Fellesarealer skal være ryddige og rene.

- b) Borettslaget ønsker at styret bistår med en vurdering av om dagens ordning for sykkelparkering er tilstrekkelig eller om Borettslaget bør etablere flere sykkelstativ for å møte retningslinjer for sykkelparkering.



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG**

Vedtatt 28.02.05. Sist endret på generalforsamling 23.5.20.22

**§ 1**

**Borettslagets navn**

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Ekebergkleiva borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for Borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 40 andeler.

**§ 2**

**Formål**

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr.233, bnr.116 i Oslo kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

**§ 3**

**Andeler og andelseiere**

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.



Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 4

### Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan Borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan Borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.



## § 5

### Forkjøpsrett

Andelseierne i Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## § 6

### Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i Borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at Borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom Borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til Borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent av.



## § 7

### Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørgeres av Borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse/uteplass.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan Borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Det skal søkes i styret når andelseier ønsker å gjøre større utendørs endringer eksempel varmpumper, aircondition-anlegg, markiser, katteluker etc

Andelseier skal, hvis godkjent, oppføre det til å bli så lite synlig som mulig og i samarbeid med styret. Om håndverkere skal brukes må det forelegges rapport fra denne om jobben, samt en garanti. Eksempel på ting som ikke trengs å søkes om: avisrør, navnskilt, ringeklokke, dørhåndtak, blomsterkasser på verandaer etc. Postkasseskilt skal være av samme type som eksisterende.

Fargene på fasaden – dører, vinduer, karmen, skillevegger skal ikke males i annen farge enn eksisterende. Styret har fargekodene. Dette skal søkes om i styret



## § 8

### Bruk av parkeringsplasser i garasjekjeller – Overdragelse – Betaling

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget.

Bruksretten er tidsbegrenset og kan ikke sies opp fra Borettslagets side, dog med unntak ved vesentlig mislighold jmfør avtale om bruksrett til garasje plass.

Bruksretten kan overdras til en annen andelseier. Overdragelsen skjer ved at Bruksrettserklæring overdras og styret i Borettslaget og forretningsfører gis skriftlig melding om overdragelsen.

Ved overdragelse av andelen, følger eventuell bruksrett til parkeringsplassen med til ny andelseier.

Bruksretten kan ikke overdras til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Den andelseiere som til en hver tid har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser, skal betale andel drifts- og vedlikeholdskostnader for plassen(e) som fastsatt av Borettslagets styre samme med øvrige felleskostnader.

Borettslaget har lagt inn et felles opplegg for lading av el-bil. Andelseiere med garasje plass skal for egen regning koble seg på denne for installering av lader. Ladeboksen skal bestilles gjennom styret. Hver plass har en unik strømmåler og det sendes faktura to ganger årlig.

Oppsett av stativer, hyller etc i garasjen (ved plassen som disponeres) skal søkes om i styret. Ved vesentlig endringer må det tas opp i generalforsamling.



## **§ 9 Felleskostnader**

Felleskostnadene i Borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene. Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet.

Felleskostnadene inkluderer Borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 9,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget og balkonger/terrasser/uteplasser,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnadene til parkeringsanlegget fordeles kun blant de andelseiere som har ervervet en bruksrett til parkeringsplass, jf. § 8.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har Borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

## **§ 10 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## **§ 11 Rettsregistrering**

Andelene i borettslaget skal registreres i et borettsregister.



## **§ 12 Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av Borettslaget, velges to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 13 Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende styremedlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen, må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:



1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

Borettslagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

Styret kan gi prokura.

#### **§ 14 Forretningsførsel**

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av Borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

Ved stiftelsen av Borettslaget, inngår Borettslaget forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS som løper i to år fra overlevering av andelen til andelseierne.

#### **§ 15 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 16

### Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.



## § 17

### Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 18

### Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 1. mai.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av Borettslagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.



## **§ 19 Revisjon**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og Borettslagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen. Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## **§ 20 Oppløsning, sammenslåing, deling**

Vedtak om frivillig oppløsning av Borettslaget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når Borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

## **§ 21 Husordensregler**

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

## **§ 22 Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

## **§ 23 Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 27.05.23

**Selskapsnummer:** 5649 **Selskapsnavn:** Ekebergkleiva 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):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Carl Nicolai S Holtskog er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 87 568,73</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 6 Tydeligere retningslinjer rundt sykkelparkering på fellesarealer**

Ny tekst foreslås til borettslagets Husordensregler: «Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ» .. (ellers fortsetter teksten som før)

- For  
 Mot

**Sak 7 Om Borettslaget bør etablere flere sykkelstativ**

Borettslaget etablerer flere sykkelstativ for å møte retningslinjer for sykkelparkering.

- For  
 Mot

**Sak 8 Tilføyning av tekst i vedtektenes §7**

Forslaget vedtas

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte og ny styreleder**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Kari Anne Schwach

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Annette Lippestad

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Carl Nicolai S Holtskog  
 Stian Hushovd

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.