



Årsmøte 2022

3284 Eikeskarlia Borettslag

Til andelseierne i Eikeskarlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 29. mars 2022 kl. 17.30 i Rom L319 på Universitetet i Sørøst-Norge, Lærerskoleveien 40, 3679 Notodden.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Eikeskarlia Borettslag avholdes

tirsdag 19. mars 2022 kl. 17.30

i Rom L319 på Universitetet i Sørøst-Norge,

Lærerskoleveien 40, 3679 Notodden.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. INNKOMNE FORSLAG

- A)** [Sak]
- B)** [Sak]

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av styreleder for 2 år
- B)** Valg av 2-4 styremedlemmer for 2 år
- C)** Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- D)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E)** Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 16.02.2022
Styret i Eikeskarlia Borettslag

Erik Holdhus Monica Bodin-Wilhelmsen Morten Gulbrandsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Holdhus
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Morten Gulbrandsen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eikeskarlia Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

- 8 stk. 3-roms leiligheter på ca. 69,5 kvm
- 4 stk. 4-roms leiligheter på ca. 80,9 kvm

Innflytting i boligene skjedde i perioden 18.08.2021-27.01.2022.

Eikeskarlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926755048, og ligger i NOTODDEN kommune med følgende adresse:

Framkåsvegen 91, 93, 95, 97
Luren 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7A, 7B

Gårds- og bruksnummer:
42 693

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

Eikeskarlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med utbygger OBOS Block Watne AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 32 226 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 32 226 000.

Finansieringsbehov kr 32 226 000.

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 70 % av kjøpesum kr **22 558 200**

Innskudd fra andelseierne kr **9 667 800**

Totalt kr 32 226 000

Leil.nr. OBOS	Andel	Totalt (innskudd + fellesgjeld)	Andel 30 % Innskudd	Andel 70 % Fellesgjeld	Stipulerte felleskostn., eks renter	Stipulerte renter
1001	1	2 498 000	749 400	1 748 600	4 720	2 302
1002	2	2 498 000	749 400	1 748 600	4 720	2 302
2001	3	2 548 000	764 400	1 783 600	4 720	2 348
2002	4	2 548 000	764 400	1 783 600	4 720	2 348
1003	5	2 398 000	719 400	1 678 600	4 720	2 210
1004	6	2 398 000	719 400	1 678 600	4 720	2 210
2003	7	2 448 000	734 400	1 713 600	4 720	2 256
2004	8	2 448 000	734 400	1 713 600	4 720	2 256
1005	9	2 998 000	899 400	2 098 600	5 080	2 763
1006	10	3 048 000	914 400	2 133 600	5 080	2 809
1007	11	3 148 000	944 400	2 203 600	5 080	2 901
1008	12	3 248 000	974 400	2 273 600	5 080	2 994
		32 226 000	9 667 800	22 558 200		

Felleskostnadene fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene og 50% etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

Borettsinnskuddet er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 9 667 800 som tilsvarer summen av alle innskuddene.

Felleslån

Borettslaget finansieres i tillegg til innskuddene med et lån i OBOS-banken AS pålydende kr 22 558 200, som tilsvarer 70 % av total kjøpesum. Renten var på stiftelsestidspunktet 1,58%.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 170 775.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 100 636.

Resultat

Årets resultat på kr 1 817 195 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 800 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 17 195.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 77 194 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i NOTODDEN kommune

Vann- og avløpsgebyr består av abonnementsgebyr og forbruksgebyr. Forbruksgebyret vil basere seg på stipulert forbruk der det ikke er vannmåler.

Renovasjonsgebyr skal dekke kommunens samlede årskostnader for renovasjonstjenesten. For standard abonnement er gebyrsatsen for 2022 kr 4 331.

For 2022 er eiendomsskatten 3,6 promille og skattenivå er 70% for boliger. For utskrivning av skatt på boligeiendommer benytter kommunen Skatteetatens boligverdi (formuesgrunnlag) for de boliger hvor dette er beregnet. For andre eiendommer er det eiendommens markedsverdi på befaringstidspunktet som danner grunnlaget for skatteberegningen. Eiendomsskatt = (eiendomsskattetakst – skattenivå= * skattesats.

Energikostnader

Den enkelte bolig betaler egne energikostnader. Felles energikostnader er strøm til carport.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er ca. kr 26 000.

Lån

Eikeskarlia Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har en løpetid på 40 år etter utbetaling hvorav 10 års avdragsfrihet. Renten er flytende, p.t. 1,9% (nominell).

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 3,2% til kr 48 375.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eikeskarlia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eikeskarlia Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

EIKESKARLIA BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 926 755 048, KUNDENR. 3284

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		0	0	77 195
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 817 195	0	176 200
Borettsinnskudd		9 667 800	0	0
Kjøp tomt		-3 000 000	0	0
Kjøp bygning		-29 226 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	10	22 558 200	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	9	-1 800 000	0	0
Innbetalt andelskapital		60 000		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		77 194	0	176 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		77 194	0	253 395
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		179 279		
Kortsiktig gjeld		-102 085		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		77 194		

EIKESKARLIA BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 926 755 048, KUNDENR. 3284

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 25.01.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		52 944	0	333 996
Innkrevde felleskostnader	2	116 315	0	697 004
Felleskostnader fra utbygger		1 516	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		170 775	0	1 031 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-4 318	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-11 250	0	-50 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000
Kontingenter		0	0	-2 400
Drift og vedlikehold	4	0	0	-70 000
Forsikringer		-7 145	0	-35 000
Kommunale avgifter	5	-29 331	0	-192 000
Energi/fyring		-1 367	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-16 095	0	-86 400
Andre driftskostnader	6	-31 131	0	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-100 636	0	-520 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:				
		70 139	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld		1 800 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 870 139	0	510 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finanskostnader	7	-52 944	0	-334 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 944	0	-334 000
ÅRSRESULTAT		1 817 195	0	176 200
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 817 195		

EIKESKARLIA BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 926 755 048, KUNDENR. 3284

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	8	29 226 000
Tomt		3 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		32 226 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		3 725
Driftskonto OBOS-banken		175 554
SUM OMLØPSMIDLER		179 279
SUM EIENDELER		32 405 279
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000
Opptjent egenkapital	9	1 817 195
SUM EGENKAPITAL		1 877 195
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	10	20 758 200
Borettsinnskudd	11	9 667 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 426 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		37 728
Påløpte renter		52 944
Annen kortsiktig gjeld	12	11 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 405 279
Pantstillelse	13	400 000 000
Garantiansvar		0

Notodden, 16.02.2022
Styret i Eikeskarlia Borettslag

Erik Holdhus /s/

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/

Morten Gulbrandsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	116 315
Kapitalkostnader på IN-lån	52 944
Overført til kapitalkostnader	-52 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	116 315

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-14 382
Renovasjonsavgift	-14 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-29 331

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-29 598
Bank- og kortgebyr	-1 533
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 131

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Utbygger	-52 944
SUM FINANSKOSTNADER	-52 944

NOTE: 8**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	29 226 000
SUM BYGNINGER	29 226 000

Tomten ble kjøpt i 2021.

Gnr.42/bnr.693

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

NOTE: 9**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 195
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	1 800 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 817 195

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Gjeld til utbygger	
Løpetid 40 år etter utbetaling.	
Opprinnelig, 2021	-22 558 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 800 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-20 758 200

Lånet er et annuitetslån. Lånet er ikke utbetalt. Lånet vil være avdragsfritt i ti år etter utbetaling. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	
	Potensiell endring i felleskostnader når avdragene påløper.	
1006		750
1003, 1004		3 750
2003, 2004		3 800
1001, 1002		3 900
2001, 2002		3 950
1005		4 650
1007		4 900
1008		5 050

NOTE: 11**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-9 667 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 667 800

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-11 413
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 413

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 667 800
Pantelån	20 758 200
Beregnete IN-forpliktelser	1 800 000
TOTALT	32 226 000

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

Bygninger	29 226 000
Tomt	3 000 000
TOTALT	32 226 000

VALG AV STYRE

Sittende styre ble valgt i forbindelse med stiftelse av borettslaget og består av prosjektleder hos OBOS Block Watne og OBOS Eiendomsforvaltning Nybygg. Samtlige trer av, ettersom leilighetene er ferdigstilt og det skal velges et beboerstyre.

Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Det skal i tillegg velges delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling.

Generalforsamlingen kan velge valgkomité.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/eikeskarlia. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

FDV – dokumentasjon for borettslaget

Det er utarbeidet elektronisk FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) som man har tilgang til via «Min side»; minside.blockwatne.no. Her er alle overflater og installasjoner beskrevet. Dokumentasjonen inneholder bygningstegninger og dokumentasjon fra de tekniske fagene.

FDV – dokumentasjon for beboer og reklamasjon

Tilgang til «min side» ble gitt i salgsprosessen, slik at man kunne følge byggeprosessen og i etterkant ha tilgang til FDV og annen dokumentasjon. Man logger inn med brukernavn (e-postadresse) og selvvalgt passord.

Etter overtakelse av bolig har man fått en ny fane i kolonnen på venstre side som heter «reklamasjoner». Denne skal benyttes ved reklamasjoner. Det er ønskelig at man legger ved bilder av det som reklameres så langt det er mulig i tillegg til beskrivende tekst. Ved akutte reklamasjoner som for eksempel vannlekkasje må man kontakte rørleggerfirma for å få stoppet lekkasjen i tillegg til å reklamere.

Reklamasjoner på fellesarealer bør rapporteres inn til styret som legger disse inn i reklamasjonsportalen. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.

Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Send e-post til obw.post@obos.no.

Parkering

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til en parkeringsplass pr. leilighet i carport, i tillegg til gjesteparkeringsplasser ute. Carport 1 og 2 er frittstående og har hhv. tre og fire parkeringsplasser. Carport 3 er delvis overbygd og har fem parkeringsplasser.

Bruksrett til carport kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Carportene kan leies ut internt i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7863780. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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 ved innbetaling er kr 60 000. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

TV og bredbånd

Notodden Energi (Altibox) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til abonnementet rettes til Notodden Energis kundetjeneste på telefon 350 25 050, eller deres hjemmeside www.nenett.no.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Det skal være utlevert energiattest i forbindelse med overlevering av bolig. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

3284 Eikeskarlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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