



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 037 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 999 986	1 999 986
Sum inntekter		1 999 986	1 999 986
Kostnader			
Lønnskostnad	2	181 198	165 445
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 461 603	2 498 416
Sum kostnader		1 642 801	2 663 861
Driftsresultat		357 184	-663 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 130	492
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		110 042	66 145
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-93 912	-65 653
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		263 272	-729 528
Totalresultat		263 272	-729 528
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	263 272	-797 684
Overføringer til/fra annen egenkapital	10		68 156
Sum overføringer og disponeringer		263 272	-729 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 540 737	1 540 737
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 617	7 911
Andre fordringer		430 925	399 467
Sum fordringer		438 542	407 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 701	122 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 701	122 590
Sum omløpsmidler		1 319 243	529 968
SUM EIENDELER		2 859 980	2 070 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 762 743	2 026 015
Sum opptjent egenkapital		-1 762 743	-2 026 015
Sum egenkapital		-1 758 343	-2 021 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 046 236	3 665 270
Øvrig langsiktig gjeld		292 650	292 650
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		4 338 886	3 957 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 855	52 974
Annen kortsiktig gjeld		4 582	81 427
Sum kortsiktig gjeld		279 437	134 400
Sum gjeld		4 618 323	4 092 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 859 980	2 070 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587741

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 037 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 999 986	1 999 986
Sum inntekter		1 999 986	1 999 986
Kostnader			
Lønnskostnad	2	181 198	165 445
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 461 603	2 498 416
Sum kostnader		1 642 801	2 663 861
Driftsresultat		357 184	-663 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 130	492
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		110 042	66 145
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-93 912	-65 653
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		263 272	-729 528
Totalresultat		263 272	-729 528
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	263 272	-797 684
Overføringer til/fra annen egenkapital	10		68 156
Sum overføringer og disponeringer		263 272	-729 528



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 617	7 911
Andre fordringer		430 925	399 467
Sum fordringer		438 542	407 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 701	122 590
Sum omløpsmidler		1 319 243	529 968
SUM EIENDELER		2 859 980	2 070 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 762 743	2 026 015
Sum opptjent egenkapital	-1 762 743	-2 026 015
Sum egenkapital	-1 758 343	-2 021 615
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 046 236	3 665 270
Øvrig langsiktig gjeld	292 650	292 650
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	4 338 886	3 957 920
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	274 855	52 974
Annen kortsiktig gjeld	4 582	81 427
Sum kortsiktig gjeld	279 437	134 400
Sum gjeld	4 618 323	4 092 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 859 980	2 070 705



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22392.00	20445.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	158806.00	145000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	181198.00	165445.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 10.05.2023 for 202 Elverhøy Borettslag.

Møtested: Olavsgaard Hotel, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Vedlikeholdsplan
- Sak 6: Låneopptak for takrehabilitering
- Sak 7: Rutine for elbillader
- Sak 8: Vedtekter
- Sak 9: Personvalg
- Sak 10: Delegatvalg generalforsamling i BORI



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Representant fra Bori, Lene Austnes, velges til møteleder. Lena Nakken Kallevik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 999 986 (mot budsjett 2 000 095)

Utgifter: 1 642 801 (mot budsjett 2 241 000)

Resultat: 263 272 (mot budsjett - 306 405)

Årsak til avvik mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak kostnader til konsulenttjenester og lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn det var budsjettert for.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret nedjusteres til nivået før ekstern styreleder ble engasjert.

Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 151 000.

Mot

"Forslag avvises"



Sak 5: Vedlikeholdsplan

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan gjennom Bori for å kunne legge langsiktige planer for vedlikehold. Bori har vært på fire befaringer i borettslaget og laget en detaljert tiårsplan for hvert enkelt bygg. Planen er elektronisk og skal følges opp av både dagens og framtidige styrever. Styret ber om støtte fra generalforsamlingen til å bruke vedlikeholdsplanen ved planlegging av større og mindre prosjekter. Ved behov kan prosjektleder leies inn.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Støttes av generalforsamlingen

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Låneopptak for takrehabilitering

Takene våre ble sist skiftet i 1985 og nærmer seg 40 år. Etter at 40 år er nådd, dekker ikke lenger forsikringsselskaper lekkasjer o.l. Vi må derfor så snart som mulig starte arbeidet med utskifting av alle tak i borettslaget. Dette blir et større prosjekt som vil kreve mye planlegging, tid og kompetanse. Styret ønsker derfor å leie inn en prosjektleder med den nødvendige kompetansen for å sikre kvalitet gjennom anbudsrunder, kontraktsinngåelse og gjennomføring av et slikt stort prosjekt.

Styret har vært i kontakt med banken som kan innvilge et lån til å gjennomføre prosjektet. Borettslaget har lite gjeld per dags dato.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 7 000 000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 10 år."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Rutine for elbillader

Flere beboere har allerede anskaffet seg eller henvendt seg til styret om elbillader, og det er viktig at installasjon av dette blir gjort trygt og likt for alle. Styret har derfor utarbeidet en rutine for elbillader, og informasjon om elbillader blir heretter en del av punkt 6 i husordensreglene.

Rutinen blir som følger: beboer henvender seg til nærmeste naboer for avklaring av



parkeringsplass og det skal være enighet i enheten før styret kontaktes. Når alle beboere i enheten er enige om at en parkeringsplass heretter er låst til en leilighet, sendes det søknad til styret. Styret vil godkjenne anskaffelse av elbillader som er montert av godkjente fagfolk til beboers egen strømmåler. Dersom det trengs egen kurs, skal dette utbedres av godkjent montør i beboers sikringsskap. Beboer er ansvarlig for å dekke alle kostnadene ved anskaffelse, bruk og vedlikehold av elbillader selv.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Støttes av generalforsamlingen.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 8: Vedtekter

Vedtektene ble sist oppdaterte i 2017. Styret ønsker å endre navn alle steder der Skedsmo kommune står nevnt, da vi nå bor i Lillestrøm kommune.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Støttes av generalforsamlingen.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 9: Personvalg

Valgkomiteen legger frem forslag.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 10: Delegatvalg generalforsamling i BORI

Kun for TILKNYTTETE BORETTSLAG

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-399 andeler har krav på 6 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.



Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat**:

- Lena Nakken Kallevik

Kandidater til **Varadelegat**:

- Håvard Danielsen Sebu



Elverhøy Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lena Nakken Kallevik	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Håvard Danielsen Sebu	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Odd Egil Driveklepp	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Patrick Olsen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem:	Lena Grimsby	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

Lekny Østvik	(valgt for 1 år i 2022)
Ragnhild Siedler	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Ulf Michelsen
Aina Nordgård

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Lena Nakken Kallevik:	som delegat
Håvard Danielsen Sebu:	som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Elverhøy Borettslag ble stiftet 21.04.1953 og har organisasjonsnummer 948.037.904.

Borettslaget består av 44 boligseksjoner, fordelt på 15 bygninger.

Eiendommen har gårdsnummer 75, bruksnummer 128-135 + 137-143 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnadene*
- *Utføring av løpende vedlikehold*
- *Behandling av forsikringssaker*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen og langsiktig vedlikeholdsplan gjennom Bori VLP*
- *Planlegging og inngåelse av ny avtale om maling av enheter*
- *Inngått avtale med Telia om oppgradering av internett*
- *Godkjenning av nye eiere og utleie*
- *Tilrettelagt for befaring fra brannvesen i alle enheter*
- *Gjennomført anbudsrunde for boligforsikring*
- *Sendt ut flere infoskriv til beboere*
- *Arrangert nabotreff og juletreff*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 11.04.2023.



Elverhøy Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Elverhøy Borettslag org.nr. 948037904



Resultatregnskap 2022

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 999 986	1 999 986	2 000 095	2 187 664
Sum driftsinntekter		1 999 986	1 999 986	2 000 095	2 187 664
Kostnader					
Lønnskostnad	2	181 198	165 445	171 500	173 419
Konsulenttjenester	3	147 523	109 732	114 000	118 782
Kontingenter		17 954	17 670	18 000	21 000
Rep og vedlikehold	4	135 071	1 460 697	830 000	495 000
Forsikringer		166 328	154 690	163 000	155 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	736 375	552 701	708 000	828 000
Energi og fyring		36 264	19 509	28 000	32 000
Kabel-TV og telefoni		178 101	150 285	158 000	160 000
Driftskostnader	6	27 747	21 450	18 000	13 000
Andre driftskostnader	7	16 240	11 683	32 500	22 500
Sum driftskostnader		1 642 801	2 663 861	2 241 000	2 018 701
Driftsresultat før finansposter		357 185	-663 875	-240 905	168 963
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 130	492	500	0
Finanskostnad		110 042	66 145	66 000	194 000
Sum finansposter		-93 912	-65 653	-65 500	-194 000
Årsresultat		263 272	-729 528	-306 405	-25 037
Overført til annen egenkapital	10	0	68 156	0	0
Overført udekket tap	10	263 272	-797 684	0	0
Sum disponering		263 272	-729 528	0	0

Resultatrapport 2022 for Elverhøy Borettslag



Balanse 31.12.2022

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	1 508 737	1 508 737
Tomt	8, 13	32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		430 925	391 011
Kundefordringer		7 617	7 911
Andre fordringer		0	8 457
Sum fordringer		438 542	407 378
Bankinnskudd, kasse o.l.		880 701	65 148
Skattetrekkonto		0	57 442
Sum omløpsmidler		1 319 243	529 968
SUM EIENDELER		2 859 980	2 070 705

Balanserapport 2022 for Elverhøy Borettslag



Balanse 31.12.2022

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	4 400	4 400
Udekket tap	10	-1 762 743	-2 026 015
Sum egenkapital		-1 758 343	-2 021 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 046 236	3 665 270
Borettsinnskudd	12	292 650	292 650
Sum langsiktig gjeld		4 338 886	3 957 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 855	52 974
Annen kortsiktig gjeld		4 582	81 427
Sum kortsiktig gjeld		279 437	134 400
Sum gjeld		4 618 323	4 092 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 859 980	2 070 705

Elverhøy Borettslag

Lena Nakken Kallevik
Styrets leder

Patrick Olsen
Styremedlem

Håvard Danielsen Sebu
Styremedlem

Lena Ringstad Grimsby
Styremedlem

Odd Egil Driveklepp
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Elverhøy Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	40 656	44 352	44 352	44 352
Generelle felleskostnader	1 585 546	1 585 464	1 648 101	1 730 506
Stipulerte avdrag	206 935	207 048	130 000	95 000
Stipulerte rentekostnader	51 511	51 480	66 000	195 000
Strøm	3 696	0	0	0
Tilbygg	111 642	111 642	111 642	122 806
Sum felleskostnader	1 999 986	1 999 986	2 000 095	2 187 664

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	158 806	145 000	151 000	151 000
Arbeidsgiveravgift	22 392	20 445	20 500	22 419
Sum lønnskostnader	181 198	165 445	171 500	173 419

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.



Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	107 884	104 844	108 000	112 782
Revisjon	4 888	4 888	6 000	6 000
Teknisk bistand	34 751	0	0	0
Sum konsulenttjenester	147 523	109 732	114 000	118 782

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	10 000
Bygninger	105 353	1 434 152	750 000	410 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	4 273	0	10 000	5 000
Utvendig anlegg	0	3 380	10 000	10 000
VVS	25 445	13 164	50 000	60 000
Sum vedlikeholdskostnader	135 071	1 460 697	830 000	495 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	63 716	58 270	61 000	68 000
Kommunale avgifter	672 659	494 431	647 000	760 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	736 375	552 701	708 000	828 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiring	0	0	3 000	3 000
Skadedyrbekjempelse	7 370	9 750	0	0
Søppeltømming / container	20 377	11 700	15 000	10 000
Sum driftskostnader	27 747	21 450	18 000	13 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	5 000
Nøkler, låser, skilt	690	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	0	0	2 000	0
Sum driftsmateriale	690	0	4 000	5 000
Generalforsamling	11 842	8 835	13 000	13 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	13 000	2 000
Rekvisita	469	0	0	0
Velferd	671	0	0	0
Sum kontorkostnader	12 982	8 835	26 000	15 000
Gave, ikke	169	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 399	2 848	2 500	2 500
Sum andre kontorkostnader	2 568	2 848	2 500	2 500
Sum andre driftskostnader	16 240	11 683	32 500	22 500



Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	1 508 737	32 000
Anskaffelseskost pr.31.12	1 508 737	32 000
Bokført verdi pr.31.12	1 508 737	32 000
Anskaffelsesår	1952	1952

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 4 400 fordelt på 44 å kr 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 026 015	-1 296 487
Tilført til/fra EK fra årets resultat	263 272	-729 528
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 762 743	-2 026 015

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 11 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 3,95%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

4 750 000

Opptak av lån 2022

484 000

Nedbetalt tidligere

1 084 730

Nedbetalt i år

103 034

Lånesaldo 31.12

4 046 236

Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2046

Sum langsiktig gjeld

4 046 236

Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 338 886	3 957 920
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 540 737	1 540 737
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 042 650	5 042 650

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	395 568	247 886
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	263 272	-729 528
Opptak langsiktige lån	484 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-103 034	877 210
B. Årets endring i disponible midler	644 238	147 682
C. Disponible midler 31.12	1 039 806	395 568
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 319 243	529 968
- Kortsiktig gjeld	279 437	134 400
= Disponible midler 31.12	1 039 806	395 568




202 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Kallevik, Lena Nakken **2023-04-14**

Identifikasjon
 Kallevik, Lena Nakken

Navn Dato
Driveklepp, Odd Egil **2023-04-13**

Identifikasjon
 Driveklepp, Odd Egil

Navn Dato
Sebu, Håvard Danielsen **2023-04-17**

Identifikasjon
 Sebu, Håvard Danielsen

Navn Dato
Olsen, Patrick **2023-04-13**

Identifikasjon
 Olsen, Patrick

Navn Dato
Ringstad, Lena **2023-04-16**

Identifikasjon
 Ringstad, Lena



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Borettslag som viser et overskudd på NOK 263 272. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 24. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.04.2023 11.14.33

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Elverhøy Borettslag
Takrehabilitering**

Estimert fremdrift	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2024
Periode	August	September	Oktober	November	Desember	Mars	April	Mai	Juni		
1 Forprosjekt											
2 Tilbudsforespørsel											
3 Tilbudsinnhenting											
4 Evaluering av tilbud											
5 Kontraktinngåelse											
6 Prosjektering og planlegging											
7 Utførelsesperiode (estimert)											



ESTIMERT PROSJEKTBUDDSJETT

Elverhøy Borettslag
Takrehabilitering

Post	Beskrivelse			
1	Entreprisekostnad	kr	6 200 000,00	Inkl. mva
2	Prosjektledelse BORI Prosjekt - Estimert	kr	250 000,00	Inkl. mva
3	Sum entrepriser og prosjektledelse	kr	6 450 000,00	Inkl. mva
4	Uforutsette kostnader - 10%	kr	645 000,00	Inkl. mva
5	Sum prosjektkostnad	kr	7 095 000,00	Inkl. mva



HUSORDENSREGLER FOR ELVERHØY BORETTSLAG.

1. Almennelige ordensregler.

- Godkjent rømningsvei/fri passasje i gang og trapper skal være minst 80 cm i bredden. Ingen må ha garderobeutstyr eller andre gjenstander, eller sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom og ganger, som er til hinder for rømningsvei.
- Ingen må legge mat til dyr eller fugler på bakken da dette trekker mus, rotter og andre skadedyr til husene.
- Det er forbudt å bruke levende lys i fellesarealer som kjeller, oppgang og loft.
- Utgangsdører skal være låst mellom kl. 22.00 og 06.00.
- Det elektriske anlegget i leiligheten skal være forskriftsmessig montert. Det gjelder også kontakter for vaskemaskin i kjeller og utendørs kontakter for motorvarmere og lignende.
- Feierluker i loft og kjeller, samt stoppekraner, må være lett tilgjengelige. Utvendige vannkraner må være tømt og avstengt i vinterhalvåret.

2. Regler om ro.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 06.00.

Det er ikke tillatt å klippe plener på søn- og helligdager (jfr. Lov om helligdagsfred).

Snekring, boring og annen virksomhet som medfører høyt støynivå er tillatt til følgende tider:

Hverdager: kl. 08.00 – 20.00

Dag før søn- og helligdag: kl. 09.00 – 18.00

Søn- og helligdager: Ikke tillatt.

3. Regler om dyrehold.

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget. En forutsetning for dette er at samtlige borettslavere i huset, samt styret skal informeres om dyreholdet. Det er båndtvang for hund hele året på borettslagets område. Ekskrementer skal fjernes av eier umiddelbart.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre.

4. Renhold.

Trappevask foretas minst en gang pr. uke etter tur, og ellers ved behov.

Vaskerom og fellesrom i kjeller skal rengjøres regelmessig. Vaskemaskin i kjeller skal ha forsvarlig avløp med slange rett i sluk. Loftet skal holdes ryddig og rent.

Snørydding skal også gå på omgang.

5. Utvendige endringer av boligen.

Før utvendige endringer igangsettes skal skriftlig melding sendes til styret for godkjenning.

Eksempler kan være: Alle slags påbygg og nybygg; alle fasadeendringer som endring av



vinduer, oppføring av markiser, vindskjermer og annet, samt levegger og plattinger. Utvidelse, innglassing eller annen endring av eksisterende veranda; alle faste elektriske installasjoner som varmepumpe, etc. Se for øvrig vedtektenes §8-3 som begrenser styrets myndighet til å godkjenne endringer av bebyggelsen uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med 2/3 flertall.

6. Biloppstillingsplass.

Så sant plassen tillater det skal hver husstand ha en fast biloppstillingsplass. Fordeling av plassene skjer etter avtale mellom beboerne i huset.

Før installering av elbillader igangsettes skal skriftlig melding sendes til styret for godkjenning. Installering skal være avklart med samtlige borettslavere i huset og utføres av godkjent elektriker. Det er ikke tillatt å koble seg til felles sikringskap eller utendørs stikkontakt.

7. Trafikkforhold.

Det er økende gjennomgangstrafikk i vårt nærmiljø. Det er mange myke trafikanter, både barn og eldre her, og veiene er uoversiktlige. Dette krever at alle viser hensyn og respekterer fartsgrensen som er 30 km/t.

8. Andre bestemmelser.

Når det gjelder mindre vedlikehold i oppganger, kjeller og loft, og utskifting av lyspærer etc. har det alltid vært borettslagets linje at dette utføres på dugnad av beboerne i det enkelte hus. På denne måten kan vi sammen holde boudgiftene nede. Noen vaktmesterordning eksisterer altså ikke. Det ville i så fall medføre en betydelig økning av felleskostnadene.

Det er ikke tillatt å oppføre parabol eller andre antenner på borettslagets eiendom. Andelseierne er ansvarlige for å holde gårdsplasser og hageanlegg i orden, inkludert utsiden av gjerdet, og skråninger. Hekker må ikke hindre fri sikt ved utkjørsel fra gårdsplasser. Trær og busker må beskjæres etter behov. Trær kan ikke plantes eller felles før styret har godkjent dette.

Brenning av hageavfall, gress og lignende er ikke tillatt på borettslagets område. Borettslaget har en fast ordning med søppelcontainere for våropprydding.

Sagdalen, april 2023

Styret, Elverhøy Borettslag



Elverhøy Borettslag

Vedtekter for Elverhøy Borettslag

org nr 948037904

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.04.1953 og sist endret i ordinær generalforsamling den 03.05.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Elverhøy Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



Elverhøy Borettslag

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt



Elverhøy Borettslag

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:



Elverhøy Borettslag

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder utskifting termoruter og balkongdører, samt dør inn til egen leilighet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.



- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Omfatter også vinduer og dører i fellesareal, samt vinduer i bodar. Snekkerarbeid i forbindelse med innvendige trapper og gelender er borettslagets ansvar. Borettslaget ansvarer også for utskifting av ødelagte varmtvannsberedere. Varmtvannsberedere plasseres i kjeller.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.



6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder kan likevel velges for 1 år dersom særskilte forhold tilsier dette. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



Elverhøy Borettslag

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(4) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.