



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 673 884  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
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: Aud Inger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 011 191	2 608 124
Annen driftsinntekt	2	2 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 013 191</b>	<b>2 608 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 553 955	2 153 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 622 415</b>	<b>2 222 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>390 775</b>	<b>385 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		245	10 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		688 988	478 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-688 743</b>	<b>-468 263</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-297 967	-82 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</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	9, 14	164 211 000	164 211 000
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 605	18
Andre fordringer		49 618	33 321
Sum fordringer		77 222	33 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 947	692 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 947	692 149
Sum omløpsmidler		504 169	725 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	3 707	301 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 707</b>	<b>301 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 707</b>	<b>481 674</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	58 603 125	58 603 125
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	105 607 875	105 607 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>164 211 000</b>	<b>164 211 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		305 208	190 846
Annen kortsiktig gjeld		15 254	52 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>320 462</b>	<b>243 814</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 531 462</b>	<b>164 454 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591629

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 673 884  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
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: Aud Inger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 921 673 884  
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 011 191	2 608 124
Annen driftsinntekt	2	2 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 013 191</b>	<b>2 608 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 553 955	2 153 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 622 415</b>	<b>2 222 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>390 775</b>	<b>385 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		245	10 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		688 988	478 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-688 743</b>	<b>-468 263</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-297 967	-82 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>



Organisasjonsnr: 921 673 884  
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9, 14			
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 605	18
Andre fordringer		49 618	33 321
Sum fordringer		77 222	33 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 947	692 149
Sum omløpsmidler		504 169	725 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital 10		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	11	3 707	301 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 707</b>	<b>301 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 707</b>	<b>481 674</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	58 603 125	58 603 125
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	105 607 875	105 607 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>164 211 000</b>	<b>164 211 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		305 208	190 846
Annen kortsiktig gjeld		15 254	52 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>320 462</b>	<b>243 814</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 531 462</b>	<b>164 454 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>



Organisasjonsnr: 921 673 884  
VESTRE STRØM RESIDENS 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>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	8460.00	8460.00
Andre ytelser	60000.00	60000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	68460.00

**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 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling/årsmøte i Vestre Strøm Residens Borettslag avholdes i forsamlingslokalet i Blokk C 11.05.2023 kl 1800.

TIL BEHANDLING FORELIGGER

1. KONSTITUERING
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSBERETNING FOR 2022
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ANDRE SAKER
  - A) GODKJENNING AV VEDTEKTER
  - B) GODKJENNING AV ORDENSREGLER

Bjerkelivegen 18. april 2023

I Styret for Vestre Strøm Residens Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare en kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.



Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for en andel, jfr. BrI §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2023

1. KONSTITUERING  
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. ÅRSBERETNING FOR 2022  
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022
  - A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent
  - B) Anvendelse av årsresultatet  
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE  
Forslag til styrehonorar kr 60.000 anbefales godkjent.
5. VALG AV TILLITSVALGTE
  - A)Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
  - B)Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - C)Valgkomite 3 Medlemmer for 1 år



6. ANDRE SAKER

- A) Endring av vedtekter
- B) Godkjenning ordensregler



Vestre Strøm Residens Borettslag - styrets årsberetning for 2022

## **Tillitsvalgte**

Styret har i perioden 19. mai 2022 — 31. des 2022 bestått av:

Styreleder Rolf Magne Stein - Bjerkelivegen 31 (Valgt for 2 år i 2022)

Styremedlem Terje Karlung - Bjerkelivegen 25 (Valgt for 2 år i 2022)

Styremedlem Arne Morten Simonsen - Bjerkelivegen 47 — gikk ut av styret  
31.12.2022

Styremedlem Mary Ann Brodal Leihne Bjerkelivegen 21  
(Valgt for 2 år i 2021)

Varamedlem Kjersti U. Larsstuen - Bjerkelivegen 35, fra september 2022 som  
styremedlem for Arne Morten Simonsen

Varamedlem Kjell Nordløkken - Bjerkelivegen 55 - møtte på 2 møter.

## **Selskapsinformasjon**

Vestre Strøm Residens Borettslag har organisasjonsnummer 921 673 884.

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.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS Lillestrøm.

## **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

## **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF adresse er borettslagets  
organisasjonsnummer: 921 673 884.

Ved eventuell faktura i PDF format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Vestre Strøm Residens Borettslag, 921 673 884

Postboks 2719

7439 Trondheim



## **Selskapet, eiendommen og bygningene**

Vestre Strøm Residens Borettslag ble stiftet 01.03.2018.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Bjerkelivegen 15 - 85.

I tillegg har borettslaget forsamlingslokale samt et separat soverom.

Eiendommen har gnr 106, bnr 807 i Rælingen kommune.

## **Styrets arbeid**

I 2022 ble det avholdt 10 styremøter. Et møte med bistand fra Bori i forbindelse med budsjettet for 2023. Styret har behandlet en rekke saker. Den mest arbeidskrevende oppgaven har vært å komme til enighet/forlik med Eiendomsgruppen Oslo (EGO). Advokatfirmaet Uland Lillestrøm har støttet oss i dette arbeidet i hele perioden. Vi har vært avhengig av deres kompetanse for å kunne jobbe frem mot et forlik i saken.

En viktig sak i 2022 har også vært arbeidet med å få ferdigstilt uteområdene, som del av reklamasjonen med EGO.

Vi har også innhentet støtte fra Norsk Brannvernforening. Vi har kontrollert brann- og overrisslingsanlegget i blokker og garasjer, dette arbeidet fortsetter i 2023.

I arbeidet med reklamasjonene har også asfalteringen av garasjeanlegget vært en utfordring.

Styret har gitt beboerne informasjon om fremdriften i/på de ulike innsatsområdene i 2022, både på papir og elektronisk. Styret vil fortsatt gi informasjon på denne måten også i 2023 for de beboere som ikke er tilknyttet e-post.

Dette har vært mulig for styret da vi har tatt i bruk styreportalen gjennom BORI. Her kan vi dokumentere og behandle saker, lage møteinnkalling/møtereferat, lage budsjett, godkjenne fakturaer og følge opp regnskapet på en enklere måte.

I tillegg vil det være mye enklere å sende ut informasjon til beboerne på en rask og effektiv måte. Beboerne vil også kunne henvende seg til styret elektronisk.

Vi har også jobbet med forberedelser og opprydding av kontrakt regimet mot ulike aktører, og finne et riktig økonomisk fundament for borettslaget. Nye kontrakter er inngått etter styrevedtak.



Det ble totalt brukt kr 259 941 til juridisk rådgivning i 2022 i saken mot Eiendomsgruppen Oslo. I tillegg ble det brukt 64 974 kroner til teknisk bistand.

## **Renter**

Rentene fra Husbanken har vært økende gjennom hele året, noe som også medfører økte felleskostnader. Budsjettet for hele året var kr 460 000, mens det reelle tallet ble kr 686 138.

## **Planlagt vedlikehold**

Omfang og kostnader er avhengig av hva som skjer med Eiendomsgruppen og borettslaget.

Arbeid med vedlikeholdsplan er startet opp i 2023.

## **Finanskostnader**

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen er nedbetalingsplanen pr okt/nov 2021 lagt til grunn for budsjetteringen, samt tre økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Borettslaget har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnaden (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30 mars; 30 juni; 30 september og 30 desember. Minste beløp hver gang er 50.000 nok pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst 1 måned før nedbetaling for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnaden fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.



Det ble gjennomført julegrantenning i desember (første søndag i advent) med etterfølgende gløgg og pepperkake

Styreleder har også deltatt på styremøter med DES klubben Rælingen.

## Avtaler

Styret fortsatte å benytte seg av allerede inngåtte avtaler. Noen justeringer er gjort. Forrige styre anbefalte at man sa opp en vedlikeholdskontrakt (serviceavtale) med ATECH.

I 2022 har vi inngått nye avtaler med:

- Lørenskog renhold - vask av trappeoppganger og heis. Vinterstid også bytte av matter i inngangspartiene
- Aktivum Rælingen - plenklipping og kosting/feiling av garasjelegget
- Kapping av trær ved B-blokka på tomt "Svenskehus"
- Avtale med kirkegården om fjerning av kvister mm etter arbeid med å kutte ned trær bak blokk B.
- Avtale med Erik Bergh Rælingen om snøbrøyting og strøing. Det gjelder også feiling til våren.

I 2022 ble det gjennomført vindusvask, men noe sent på året. Resultatet ble ikke helt som forventet. Vi lærer at vi må velge tidspunkt for dette tidligere på året.

## Beboermøter

Beboermøte ble gjennomført 24. august 2022. Mye informasjon ble gitt, den viktigste saken var saken mot Eiendomsgruppen Oslo (EGO). Advokaten var også tilstede på dette møtet for å orientere beboerne om status i saken. Det var enighet om å prioritere de store og viktige sakene for å kunne komme til et forlik så snart som mulig.

Det ble også avholdt tre blokkmøter/beboermøter i november 2022. På beboermøte i november tok vi opp forholdet til EGO og fremdriften i dette arbeidet.

Det ble også orientert om frister for å melde inn skader/mangler på egen leilighet/bolig. Adresse og kontaktpersoner ble nok en gang sendt ut.



Styret har også hatt en undersøkelse blant beboerne om feil og mangler ved sluk. Det ble sendt ut informasjon med svarslipp. Dette ble fulgt opp i 2023.

Neste beboermøte var 1. februar 2023.

#### **Omsetning av boliger i 2022:**

Det ble omsatt 3 leiligheter i 2022.

#### **Forholdet til DES klubben**

Det ble inngått avtale med DES klubben etter dennes generalforsamling i september 2021 hvor det ble besluttet at borettslaget kunne selge leilighetene til markedspris. I tillegg var det enighet om at borettslaget fortsatt skal være medlemmer av DES. Dette er i årsmeldingen fra vår Generalforsamlingen 19. mai 2022 på side 4.

Dette var et lovlig vedtak som binder borettslaget og styret. Vedtektene måtte derfor endres. Gjennom vedtaket aksepterte borettslaget å betale omkostninger ved salg av boliger til personer som ikke var medlem av DES klubben. Dette medførte en ekstra kostnad for borettslaget i størrelsesorden 7600 kr pr leilighet slik dette ble omtalt i vårt brev av 12 august 2021.

#### **Vedtekter**

Ved innflytting i den enkelte leilighet lå det ved vedtekter som var signert av interimsstyret i 2018.

Styret som var valgt for perioden 2021-2022 arbeidet også for løsrivelse fra DES klubben Rælingen. I stedet for løsrivelse fikk man en avtale knyttet til salg av leilighetene på det åpne marked. DES klubben fikk som motytelse dekket sine kostnader knyttet til kontroll av salgsdokumentasjonen. Da dette kravet ble effektivert, var dette en ny kostnad. Styret er juridisk forpliktet til å betale dette ved hvert enkelt salg. Dette var akseptert av beboerne 12. august 2021, da hadde samtlige beboere underskrevet på brevet som gikk til DES klubben/ Rælingen av samme dato.

Arbeidet med vedtektsendringer ble nå startet opp. Vedtektene ble sendt på høring, men responsen på endring av vedtekter kunne vært bedre fra beboerne.



På beboermøte i november ble beboerne orientert om at dekning av fellesutgiftene måtte økes med 10% pr måned med virkning fra 1. jan 2023.

## **Ordensregler**

Styret har brukt tid på å utarbeide ordensregler for borettslaget. Ordensregler er sendt ut til alle, og vi håper at de kan godkjennes i 2023.

## **Helse-, miljø-, sikkerhet**

Arbeidet er startet opp. Arbeidet videreføres i 2023.

Borettslaget er underlagt intern forskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen/leiligheten, og til å varsle styret dersom det oppstår mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontroll, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og teknisk anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Orientering om kommende vedtektsendringer som ble nødvendige etter klarsignal fra DES-klubben Rælingen om at vi ved salg av leilighetene kunne følge prisenes på det "åpne" boligmarkedet selv om fortsatt er medlemmer av DES-klubben Rælingen. Endringsforslag planlegges fremmet på generalforsamlingen/årsmøtet i 2023.

## **Regnskap for 2022**

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 390 775 og et negativt årsresultat på kr 297 967.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.



De store overskridelsene er i hovedsak fjernvarme og konsulenttjenester (advokatbistand). Årsaken er økte kostnader til fjernvarme og nødvendig advokatbistand i saken mot Eiendomsgruppen Oslo.

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak som ved inngangen til 2022 var kr 481 674 er pr 31.12.2022 nå kr 183 707.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultat og balansen og de regnskapsoversikter som framkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over borettslagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og resultat og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## **Kostnadsutvikling /budsjett for 2022**

### **Felleskostnader**

**Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter økning med 10% fra 01.01.2022**

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### **Forsikringer**

Borettslaget har kontrakt med IF som leverandør av forsikring. Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og framtidig skaderisiko.

### **Kommunale eiendomsgebyrer**

Det var i 2022 lagt til grunn en økning på 15%. budsjettet var på kr 405 000, mens det virkelige beløpet ble kr 344 956.

### **Fjernvarme/strømkostnader**

Fjernvarmekostnadene har også i 2022 vært stigende. Budsjettet var på kr 460 000, mens forbruket ble kr 656 460. Strømkostnadene er omtrent som budsjettet.

### **Konsulenttjenester**



## Forsikringer

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret i IF skadeforsikringspolise nr SP 3501587. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10 000. "Heldekning for boligsammenslutning" dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker innbo og løsøre. Den enkelte beboer /andelseier bør selv tegne innboforsikring.

### Skadedyr

"Heldekning for boligsammenslutning" omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

Ved skade i boligen skal beboere straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon(IF 21 49 24 00).

### Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra MIN SIDE når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller du får tilsendt fra BORI ved en henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.



Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at den andelseier med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende leilighet, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsettingspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2023



**Vestre Strøm Residens Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Vestre Strøm Residens Borettslag org.nr. 921673884



## Resultatregnskap 2022

Vestre Strøm Residens Borettslag  
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 011 191	2 608 124	2 802 560	3 707 646
Annen driftsinntekt	2	2 000	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 013 191</b>	<b>2 608 124</b>	<b>2 802 560</b>	<b>3 707 646</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulentjenester	4	427 980	143 452	105 930	211 150
Kontingenter		0	0	11 000	11 000
Rep og vedlikehold	5	398 444	346 485	411 000	286 015
Forsikringer		98 078	99 230	91 500	103 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		344 956	354 118	405 000	400 000
Energi og fyring	6	737 919	661 520	530 000	870 000
Kabel-TV og telefoni		363 235	351 153	355 000	278 000
Driftskostnader	7	131 648	183 062	183 000	168 000
Andre driftskostnader	8	51 621	14 769	20 500	20 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		74	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 622 415</b>	<b>2 222 249</b>	<b>2 181 390</b>	<b>2 416 625</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>390 775</b>	<b>385 874</b>	<b>621 170</b>	<b>1 291 021</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		245	10 316	1 000	1 000
Finanskostnad		688 988	478 580	460 000	1 230 666
<b>Sum finansposter</b>		<b>-688 743</b>	<b>-468 263</b>	<b>-459 000</b>	<b>-1 229 666</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>	<b>162 170</b>	<b>61 355</b>
Overført til annen egenkapital	11	-297 967	-82 389	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-297 967</b>	<b>-82 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Vestre Strøm Residens Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Vestre Strøm Residens Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	148 626 000	148 626 000
Tomt	9, 14	15 585 000	15 585 000
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		49 618	33 321
Kundefordringer		27 605	18
Sum fordringer		77 222	33 339
Bankinnskudd, kasse o.l.		426 947	692 149
Sum omløpsmidler		504 169	725 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>

Balanserapport 2022 for Vestre Strøm Residens Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Vestre Strøm Residens Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Annen egenkapital	11	3 707	301 674
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 707</b>	<b>481 674</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	58 603 125	58 603 125
IN-Gjeld	12	23 296 875	23 296 875
Borettsinnskudd	13	82 311 000	82 311 000
Sum langsiktig gjeld		164 211 000	164 211 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		305 208	190 846
Annen kortsiktig gjeld		15 254	82 969
Sum kortsiktig gjeld		320 462	243 814
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 531 462</b>	<b>164 454 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 715 169</b>	<b>164 936 488</b>

Vestre Strøm Residens Borettslag

Rolf Magne Stein  
Styrets leder

Mary Ann Brodahl Leihne  
Styremedlem

Terje Karlung  
Styremedlem

Arne Morten Simonsen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vestre Strøm Residens 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
Generelle felleskostnader	2 325 053	2 129 544	2 342 560	2 476 980
Renter IN	686 138	478 580	460 000	1 230 666
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 011 191</b>	<b>2 608 124</b>	<b>2 802 560</b>	<b>3 707 646</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	2 000	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Leieinntekter hybel.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	80 932	78 648	80 930	84 650
Juridisk rådgivning	259 941	43 303	0	100 000
Revisjon	4 725	4 725	5 000	6 500
Teknisk bistand	64 974	0	0	0
Tilleggstjenester	17 408	16 776	20 000	20 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>427 980</b>	<b>143 452</b>	<b>105 930</b>	<b>211 150</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	6 000	6 000
Brannsikring	259 518	200 509	220 000	150 000
Bygninger	1 297	0	30 000	30 000
Garasjer	21 671	51 651	50 000	15
Heis	47 206	30 551	35 000	37 500
Utvendig anlegg	18 370	6 377	10 000	15 500
Ventilasjon	25 350	52 070	50 000	30 000
VVS	25 031	5 327	10 000	17 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>398 444</b>	<b>346 485</b>	<b>411 000</b>	<b>286 015</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	656 450	571 115	460 000	758 000
Strøm	81 470	90 405	70 000	112 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>737 919</b>	<b>661 520</b>	<b>530 000</b>	<b>870 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	23 166	58 573	0	60 000
Gressklipping	9 938	0	0	0
Renhold	66 330	57 132	60 000	0
Søppeltømming / container	0	0	2 000	12 000
Vaktmester	32 215	67 358	65 000	40 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>131 648</b>	<b>183 062</b>	<b>183 000</b>	<b>168 000</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	167	0	1 000	1 000
Inventar	0	3 068	2 000	2 000
Kontormaskiner	9 019	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	17 303	0	0	0
Renhold	0	187	0	0
Verktøy og redskaper	4 399	2 656	5 000	5 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>30 888</b>	<b>5 911</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
Generalforsamling	3 799	2 102	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	60	0	0	0
Lisenser/software	1 199	0	0	0
Rekvisita	5 553	3 729	0	0
Velferd	7 723	0	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>18 333</b>	<b>5 831</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Gave, ikke	0	500	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 527	2 500	2 500
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 400</b>	<b>3 027</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>51 621</b>	<b>14 769</b>	<b>20 500</b>	<b>20 500</b>

## Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tornt
Anskaffelseskost pr.01.01	148 626 000	15 585 000
Anskaffelseskost pr.31.12	148 626 000	15 585 000
Bokført verdi pr.31.12	148 626 000	15 585 000
Anskaffelsesår	2018	2018

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 180 000 fordelt på 36 à kr. 5 000.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	301 674	384 063
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-297 967	-82 389
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 707	301 674

## Note 12 Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11539634 3
Lånetype:	Annullert
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1,73 %
Beregnet innfridd:	31.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	81 900 000
Lånesaldo 01.01:	58 603 125
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	58 603 125
Saldo 5 år frem i tid:	
Andelssaldo 01.01.	23 296 875
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	23 296 875
Sum pantegjeld for lån:	81 900 000

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.



IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

#### Note 13 Borettsinnskudd

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

#### Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	164 211 000	164 211 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	164 211 000	164 211 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	164 211 000	164 211 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



**Note 15 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>481 674</b>	<b>564 063</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årets resultat	-297 967	-82 389
B. Årets endringer disponible midler	-297 967	-82 389
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>183 707</b>	<b>481 674</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler</b>		
Omløpsmidler	504 169	725 488
- Kortsiktig gjeld	320 462	243 814
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>183 707</b>	<b>481 674</b>



## 5098 12 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato  
Simonsen, Arne Morten 2023-05-02

Identifikasjon

 bankID™ Simonsen, Arne Morten

Navn Dato  
Leihne, Mary Ann Brodahl 2023-05-02

Identifikasjon

 bankID™ Leihne, Mary Ann Brodahl

Navn Dato  
Stein, Rolf Magne 2023-05-02

Identifikasjon

 bankID™ Stein, Rolf Magne

Navn Dato  
Karlung, Terje 2023-05-02

Identifikasjon

 bankID™ Karlung, Terje



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



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Residens Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Residens Borettslag som viser et underskudd på NOK 297 967. 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 avvirket.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



An Association of  
Independent Accounting Firms

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

SIGNICAT  
CERTIFIED



*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. Betyggende 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, 2. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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  
CERTIFIED



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

Norwegian Bypass

**Dato og tid**

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

02.05.2023 20.01.02

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.



#### ENDRING AV VEDTEKTER

Ved innflytting lå det vedtekter utarbeidet i 2018. Dette dokumentet var basert på vedtekter i DES klubben Rælingen samt andre borettslag i vårt

nærrområde. Det ble klart at det var et behov for å se på justeringer av den foreliggende tekst basert på kommentarer fra enkelte beboere.

Arbeidet startet opp i juni 2022 og ett forslag til jusdteringer ble sendt ut. Ingen respons fra beboere. Styret jobbet videre med dette.

Tidligere styre fikk tilsagn på å fortsatt være medlem i DES-klubben Rælingen mot av Vestre Strøm Residens borettslag betalt nødvendige omkostninger

tilknyttet salg av andelerf i borettslaget. Den setningen var innarbeidet i vårt forslag sendt august 2021.

Styret har arbeidet aktivt med å få justert vbedtektene i håp om at vi kan slippe og betale denne kostnaden mot at dette blir en del av de normale

transaksjoner ved salg.

Som ett skritt på veien anbefales dette gjort

#### OM FORSLAGET

Styret anbefaler at endringsforslaget godkjennes.

Dersom det fremsendte endringsforslag ikke godkjennes anbefales det nedsatt en arbeidsgruppe for å avklare hvilke uenigheter som eksisterer.

Nytt forslag fremmes neste årsmøte. Det forutsettes da at forslaget er godkjent av DES klubben Rælingen før fremsendelse årsmøtet.



## VEDTEKTER FOR VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39.

### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1.1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG med forretningskontor i Skedsmo, er et andelslag med formål å forvalte livsløpsboliger på eiendommen, gnr. 106 bnr. 8017 i Rælingen kommune. Org. nr.: 921673884

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Andelseierne skal utpekes av DES-klubben i Rælingen. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse,

VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG er tilknyttet DES-klubben Rælingen og bundet av den målsetting som er tilsiktet ved dennes vedtekter.

Endring i Borettslagets vedtekter, som berører disse forhold, er ikke gyldige uten samtykke fra DES-klubbens styre, jfr. §8.3. Borettslaget må også legge til grunn for sin virksomhet de siktemål og betingelser som har vært utslagsgivende ved tildeling av tomt og avtale om finansiering.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 36 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.



Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

## 2.2 Overføring av andel

Når en andel (leilighet) blir ledig, skal Borettslagets styre omgående varsles. Overdragelsen til ny eier skal skje på følgende måte;

Hvis andelseier ønsker å overta annen andel enn den han har, må vedkommende stille nåværende andel til rådighet for styret. Først er det en intern utlysning i Borettslaget, deretter ansiennitet i DES-klubben.

a) I overensstemmelse med vedtektene for DES-klubben Rælingen vil andel (leilighet) bli tilbudt medlemmene i DES-klubben - og tildelt etter ansiennitet.

b) Hvis ingen av DES klubbens medlemmer ønsker å overta andelen (leiligheten), kan andelseieren eller boet selge leiligheten på det åpne marked. Kjøper må imidlertid godkjennes av styret i Borettslaget og styret i DES-klubben Rælingen.

Andelene kan selges på det åpne marked uten prisregulering. Selger velger selv hvilket meglerhus/advokat som bistår ved salget. Kjøper må være medlem eller bli medlem i DES-klubben Rælingen ved kjøp.

Andelseier eller boet, som skal overdra andelen (leiligheten), har det fulle økonomiske ansvar for husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

c) Hvis andelseier ønsker å overta annen andel enn den han har, må han stille nåværende andel til rådighet for styret. Ønsker intet medlem av Borettslaget eller DES klubben i Rælingen å overta en andel, kan leiligheten annonseres i media. Utpekt andelshaver må godkjennes av styret i Borettslaget.

d) Andelseieren må ved fraflytting overlevere leiligheten med tilbehør i rengjort stand og alle nøkler må være til stede.

## 2.3 EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Som andelshavere kan bare godtas personer eldre enn 55 år som er medlemmer av DES-klubben Rælingen.

Når det foreligger særlige forhold kan styret med samtykke av DES-klubben gjøre unntak fra dette. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve - 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.



Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Alle andelshavere skal tilsendes et eksemplar av vedtekter for Borettslaget, andelsbrev, samt ordensregler.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnadene frem til spørsmål om godkjenning er endelig avgjort.

Selger betaler omkostninger ved overdragelse ved intern/- forkjøpsrett, eierskiftegebyr til DES-klubben og eierskiftegebyr til forretningsfører.

## 2.4 FORKJØPSRETT

2.4.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, foran øvrige medlemmer i DES-klubben Rælingen. Medlemmene i DES-klubben Rælingen har forkjøpsrett til andelen etter ansiennitet dersom andelseiere ikke benytter sin fortrinnsrett etter første ledd.

Er det flere andelseiere i borettslaget som vil benytte forkjøpsretten, er det den som har bodd i lengst borettslaget som går foran andre andelseiere.

2.4.2 Forretningsfører i DES-klubben Rælingen 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 innenfor en frist ved forhåndsavklaring som ikke kan settes kortere enn 5 virkedager, jfr. burettslagslova § 4-15 første ledd.

2.4.3 Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget, og andelseier (selger) har ansvar for betaling av husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

2.4.4 Kjøper har pliktig medlemskap i DES-klubben Rælingen så lenge en er andelseier i borettslaget.

2.4.5 Forkjøpsretten gjøres gjeldende på like vilkår som den som har fått aksept for sitt bud på andelen. Forretningsfører for DES-klubben eller den klubben utpeker skal sørge for avklaring av andelseiernes eller øvrige medlemmers forkjøpsrett.

2.4.6 Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.



2.4.7 Borettslaget ved forretningsføreren for DES-Rælingen skal skriftlig fremsette krav om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor lovens frister.

2.4.8 Borettslaget er ansvarlig for betaling av gebyr for avklaring av forkjøpsrett for hver omsetning dersom borettslaget har engasjert borettslagets forretningsfører med å avklare forkjøpsrett blant andelseierne i borettslaget.

2.4.9 Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

### 3 BRUK AV ANDELEN

#### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

#### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil 6 måneder, dersom andelseieren selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier, jfr. §2.3.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, langtidshferie, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukeren husstanden er andelseieren eller ektefellen, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier, jfr. §2.3.



Har ikke laget svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos brukere av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste vinduer), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved fraflytting av en leilighet skal leilighetens tilstand kontrolleres av rørlegger, eventuelt elektriker dersom det er alvorlige mangler ved leilighetens vedlikehold. I denne forbindelse tenkes det særlig på badrom og tekniske installasjoner.

Ny eier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Innflytting må ikke finne sted før en får garanti for at slike mangler er utarbeidet.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt



Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

#### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres andelseier selv, må det kun skje etter en forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før melding kan sendes.

### 5 FELLESKOSTNADER

#### 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som kommer frem av bygge og finansieringsplan. Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver måned betale et a-konto-beløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da



tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

### 5.3 P-plasser og plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Hver andelseier disponerer 1 – en – parkeringsplass i kjeller. Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Andelseierne, samt andre som bor fast sammen med i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Andelseierne som har en HC-plass som bruksrett for sin andel, og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en andelseier som har slikt behov. Ved en økning av behov for HC-plasser og for å etterkomme dette behovet har styret identifisert mulige parkeringsplasser for dette formål.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra borettslaget.

Eventuelle kostnader for flytting av lader til EL-bil eller andre praktiske tilpasninger bekostes av ny bruker etter regning.

P-plass som av ulike grunner ikke benyttes av eier kan leies ut/lånes bort, men kun til andre beboere med adresse i borettslaget.

### 5.4 Videoovervåkning av garasjeanlegget/port

Borettslagets garasjeanlegg/port er videoovervåket. Kun styret har adgang til opptak og alle opptak slettes automatisk etter 14 dager.

## 6 MISLIGHOLD

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve



andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt på tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se forøvrig Burettslagslova § 5-22.

## 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt. 6.1 og Burettslagslova § 5-23.

## 7 GENERALFORSAMLING

### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### 7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### 7.4 Habilitet



Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg eller krav om fravikelse etter Burettslagslova §§5-22 og 5-23.

## 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes alle andelseiere med kjent adresse.

## 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Årsregnskap med Revisors bemerkninger
4. Valg
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger



en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## 7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke å være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder Vestre Strøm residens Borettslag møter på DES klubbens møter med talerett.

## 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg et økonomisk



ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 7.10 Firmategning

Styrets leder eller i dennes fravær to styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

## 7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

## 7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 7.13 Taushetsplikt

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

## 7.14 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 8 DIVERSE

### 8.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i bolig. Bestemmelsen gjelder også



når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseier-forholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektene punkt 5 anvendes. Dette gjelder eksempelvis uaktsomhet i forbindelse med brannutrykning, påkjøring av garasjeport og lignende hendelser.

## 8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal gi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

## 8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav. Endringene må på forhånd være drøftet og godkjent av styret i DES-klubben Rælingen.

## 8.4 Andre forhold

Forhold som ikke er nevnt i vedtektene reguleres av lov om Borettslag av 6 juni 2003 nr. 39. Andelseier plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er vedtatt i borettslaget.



## ORDENSREGLER VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG - RÆLINGEN

### 1. FORMÅL OG OMFANG

Husordensreglene er å anse som en del av husleiekontrakten. Reglene godkjennes av generalforsamlingen. De er ment å fremme trivsel, godt bomiljø, fellesskap og samvær for dem som bor i borettslaget.

Beboerne plikter å følge reglene og er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten. Styret påser at reglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

Beskjeder til styret skal være skriftlig og legges i postkassen ved styrets leder eller på E-post til [vestrestromresidens@gmail.com](mailto:vestrestromresidens@gmail.com)

### 2. GENERELL ORDEN - DEN ENKELTE BLOKK SPESIELT OG BORETTSLAGET GENERELT

#### A-blokka - leilighetsnummer 15 - 35

A-blokka må bidra til å holde det rent og pent utenfor inngang A, rundt postkassen, trappeseksjon på høyre side av blokk A, gangsystemet mot blokk B begrenset av stålkant på gangvei og blomsterkassen samt luking av blomsterbed bak. Blokka har også ansvaret for å rydde langs blokka, mot Bjerkelivegen 9 opp mot Gjesteparkeringen ved Blokk B.

#### B-blokka - leilighetsnummer 37– 57

B-blokka har ansvar for å holde inngangsparti og området utenfor inngangspartiet heishus B/C rent og pent. B – blokka har også et ansvar for å holde skråningen mot kirkegården ren og rydding. De skal også hjelpe til med luking av blomsterkassene på plattform foran B/C.

#### C-blokka - leilighetsnummer 59 - 85

C-blokka skal vanne og luke det store bedet mot skråningen. C-blokka skal også vanne skråningen mot Jørgen Robsrudsvei. Området rundt den enkelte blokk vil bli klippet og gresset fjernet etter at innleid aktør har utført sine tjenester.

#### FELLESROM OG HYBELLEILIGHET

Her utarbeides egen instruks for bruk og vedlikehold. Styret oppfordrer til bredest mulig anvendelse av dette fellesgode vi sammen disponerer.

#### UTE – GRESSKLIPPING/OPPRYDDING MOT KIRKEGÅRD

AKTIVUM er valgt som ansvarlig for å klippe plener med tilhørende adkomstområder. På våren klippes gresset hver uke, om høsten når vekstsongen er redusert, skjer dette hver annen uke. AKTIVUM er ansvarlig for å fjerne gresset.

Det gjennomføres 2 ganger pr år opprensning av skråning mot kirkegården – vår og høst. Avfall, kvister og greiner dras ned mot enden av velen langs B-blokken og samles der. Når dette er gjort varsles kirkegårdsadministrator av styret som skal fjerne og hente avfall, kvister mm.

(Om AKTIVUM)

## ORDENSREGLER VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG



*Selskapets virksomhet er å gi personer som har liten mulighet for å få arbeid i det ordinære arbeidslivet kompetanse, opplæring og motivasjon igjennom tilrettelagt produksjon, arbeidspraksis i skjermet virksomhet for en periode, eller mulighet for varig tilrettelagt arbeid.)*

Veien mot søppelkassene langs A-blokka /grøft mot Bjerkelivegen 9 må også stelles og ryddes. Klipping skjer i regi av inngått avtale.

#### **ROM FORAN HEISHUSET I BLOKK A OG BLOKK B/C**

Det er ikke tillatt å sette igjen søppelrelaterte produkter i dette området. De kan være til hinder og sjenanse ved en eventuell brann eller ved ankomst av ambulansetjenesten.

Ved bruk av snøskuffe og piasavakost plassert i det enkelte heishus – bruk de utenfor inngangsdør og hold dette området rent for snø. Ved kraftig snøfall kan inngangsdøren lett blokkeres, særlig gjelder dette Blokk A.

Det skal alltid være mulighet for fri ferdsel i trappene.

#### **OMRÅDET RUNDT HEISSJAKT OG TRAPPER**

Heis og området rundt heissjakt blir vasket hver 14 dag. Området foran heisene må være ryddet hver dag. Ved inn- og utflytting er den enkelte beboer ansvarlig for at det ikke dras inn sand og andre avfallsprodukter inn i ganger og på svalgangene. Hvis så skjer er de ansvarlige for å feie og å vaske de berørte områder. Blir ikke dette gjort kan styret gjennomføre vask av området og sende faktura for utført oppdrag til ansvarlig person.

Spesielt viktig at det ikke kommer småstein/singel ned i sporet til heisdøra, det kan stoppe heisen og skape unødvendig driftsstans med tilhørende ekstrakostnader.

#### **OMRÅDE UTENFOR BLOKKER, PÅ PLATTING OG VED OPPSATTE BORD**

Utenfor blokkene er vi alle ansvarlige for at det skal se rent og pent ut. Det er båndtvang for alle som har hund eller katt når de tas med ut for lufting. Dette gjelder også for gang i hus, garasje, heis, trapper og på svalgang. Eierne skal rydde opp etter husdyr på sameiets eiendom både utendørs og innendørs.

Unngå at husdyr gjør fra seg ute på balkong eller svalgang. Det blander seg med regn- og smeltevann. Noe som igjen kan medføre lukt, råte og ubehag, både for en selv og naboene rundt.

#### **DUGNAD**

Ved behov kan Styret invitere til dugnad. Styret forbereder da klare oppgaver som fordeles de fremmøtte etter evne og lyst. Dugnader medfører ikke noen form for pliktig fremmøtte, men kan være en mulighet for litt hyggelig samvær og en god kopp kaffe.

#### **RØYKING OG MATLAGING KAN VÆRE TIL SJENANSE**

Ikke kast sneiper eller porsjonspakket brukt snus langs vei og gangvei. Sneiper må heller ikke kastes i noen av søppelcontainerne, det medfører stor grad av brannfare. Disse kastes på egnet sted, helst hjemme. Røyking utendørs og på verandaen er den enkeltes ansvar – vis hensyn.

Lukt fra matlaging kan også være til sjenanse så her bør vifte benyttes og vinduer holdes lukket i den grad det er praktisk mulig.

Søppel skal pakkes godt inn i egnet emballasje for å unngå unødig lukt for så å kastes i egnet container. Søppel skal aldri oppbevares ubeskyttet utendørs på svalgang eller i fellesarealer.

#### **ORDENSREGLER VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG**



## ANNET

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at ikke vann og avløp fryser, gjelder særlig hvis leiligheten skal stå ubebodd i perioder som f.eks. ferier. Terrassen/balkongen holdes fri for snø og is og rusk og rask slik av avløpsvann har fri passasje.

Det må ikke foretas endringer som er til hinder eller sjenanse for andre beboere, type parabol eller tilsvarende uten godkjenning av styret.

Montering av solskjermingsprodukter skal være innenfor den fargeskala som gjelder for borettslaget. Styret gir råd om dette ved behov.

Vis hensyn ved vask og rengjøring på egen balkong. Pass på at skittent avløpsvann ikke blåser inn på nabobalkongen under. Dette unngås best ved å utføre nødvendig renhold i stille vær slik at vannet går i naturlige avløpsrenner.

Vis varsomhet med å slippe uvedkommende inn i anlegget. Be om legitimasjon om du finner det nødvendig.

Vis respekt for oppsatt skilting når det gjelder utendørs parkering. De to plassene som er avsatt til hjelpetjenester og hjemmesykepleie skal ikke blokkeres. Henvis gjester til gjesteparkering foran blokk B.

## 3. GARASJE

NBI DØR TIL TEKNISK ROM SKAL ALLTID VÆRE LÅST, DET ER NÅ MONTERTE SMEKKLÅS.

Garasjen er TV-overvåket etter gjeldende regler. Kun ATECH og en representant for styret har tilgang på eventuelle opptak ved behov. Opptak oppbevares i 2 uker og blir deretter automatisk slettet.

Hver beboerenhet er tildelt en parkeringsplass. Denne skal brukes til bil eller motorsykkel. Ikke begge deler. Det er ikke tillatt å sette en sykkel bak bilen dersom det ikke er plass i sykkelboden. Sykkelboden har plass til 25 sykler.

Dersom en beboer ikke disponerer egen bil kan plassen fritt leies ut til andre beboere med behov. Avtale om pris, varighet og andre betingelser avtales privat mellom partene. Hvem som disponerer plassen skal meddeles styret. Bruker av P-plass må være bosatt i borettslaget så lenge annet ikke er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å sette brannfarlige produkter mellom bil og vegg. Dette gjelder også søppel. Eventuelle gjenstander må ikke være til hinder for NRBR aktiviteter hverken på teknisk rom eller i garasje. Løse gjenstander skal oppbevares i egen bod.

På de 3 øremerkede parkeringsplasser for beboere med spesielle tilpasningsvansker kan det plasseres sykkel eller mindre motoriserte transportmidler som har elektrisk fremdrift foran og/eller på siden av egen bil. Tildelt plass skal ikke overstiges.

På veggen – høyre side midt i garasje, er det et stort hvitt rørskap. Dørene på skapet skal være låst. Dersom det oppdages lekkasje under skapet, skal styret varsles.

Ved oppussing bør man i størst mulig grad unngå å sette byggevarer langs garasjeveggen når dette gjennomføres.

ORDENSREGLER VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG



Beboere med el-bil har ved selvkost montert privat lader. Disse er koblet til den enkeltes strømmåler og er kun ment å benyttes til ladning av bil.

To ganger pr år, vår og høst, vil garasjen bli feiet. Den enkelte bileier må da plassere bilen på annet sted. Beboere vil bli varslet om dette i god tid. Dersom bil ikke fjernes feies det rundt bilen på bileiers eget ansvar.

## 4. SYKKELBOD

Sykkel skal settes i sykkelstativet. Sykkelen skal låses til stativet hvis mulig. Hvis mulig merk sykkelen med navn og leilighetsnummer. Er det ikke plass til sykkelen i sykkelboden, må sykkelen tas med opp og settes enten innhakket på svalgangen ved egen leilighet der den kan låses fast til rekkverket. Sykkelen må ikke hindre for båretransport eller annen viktig adkomst. Sykkelen kan også settes på egen veranda hvis det er plass.

Sykler som ikke er i bruk bør fjernes for å lette på plassen i boden.

Det skal ikke oppbevares unødige objekter i sykkelboden. Disse må fjernes og flyttes til egen kjellerbod, alternativt kastes i container eller som søppel i ordinær avfallsdunk. Hvis plass kan det gjøres unntak for rullator, rullestol og andre tekniske hjelpemidler for de med nedsatt bevegelsesevne.

## 5. OPPSLAGSTAVLER

Oppslagstavlene er til bruk for alle. Informasjon fra styret kommer også på denne plassen. På tavlen gis informasjon om når man gjennomfører vasketjenesten, feiing av garasje mm.

Viktig informasjon som er relevant for beboerne kommer også som SMS og/eller E-post.

## 6. BODER I KJELLER

Den enkelte er ansvarlig for sin egen bod. Vi er alle ansvarlige for å holde orden i gangene frem til egen bod. Er man uheldig og drar inn for mye boss i form av sand og jord – vennligst kost opp og fjern dette.

På parkeringsnivå kjeller i B/C er det plassert en liten grønn trillevogn for transport av diverse varer. Styret vet ikke hvem som eier den. Dersom den fortsatt skal stå i kjelleren skal den plasseres i dette rommet/avlukket ved heisingang. Vogna er til fri bruk for alle med behov. Settes selvfølgelig tilbake på plass etter bruk.

Vær oppmerksom på at gassbeholdere til f.eks. gassgrill eller liknende helst ikke skal oppbevares innendørs, og ALDRI i kjellerbodene. Gass er nemlig tyngre enn luft og vil ved lekkasje legge seg langs gulvet. Best plassering er utendørs på egen balkong/terrasse, men kan også oppbevares i inneboden.

Vær også OBS på sprinkelanlegget og sørg for at sprinkelhodet er beskyttet med tilpasset «gitter». Å knuse en «føler» kan føre til store skader og masse jobb og kostnader.

Rælingen 22. mars 2023 / mvh. STYRET

ORDENSREGLER VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG



## Husordensregler for Vestre strøm residens sameie – Rælingen

### Innhold:

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Leiligheter og balkonger
4. Oppganger og fellesarealer
5. Kjellerganger og, boder og garasjeanlegg
6. Heiser
7. Avfall
8. Dyrehold
9. Sikkerhet
10. Forsikringer og skade

### 1. Generelt

1.1 Disse reglene har som formål å ivareta hensynet til sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og unødvendige utgifter. De er også ment å være en veiledning i «god naboskikk».

1.2 Det fremgår av sameiets vedtekter at hver sameier plikter å overholde disse reglene.

1.3 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

1.4 Brudd på reglene bør i første omgang ordnes opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp i sameiets styre.

### 2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.

2.2 I tidsrommet klokken 23.00 – 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

2.3 Næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer (eks. musikkundervisning) tillates etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning.

2.4 Ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy (eks. selskapeligheter ), skal naboene varsles.

2.5 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annet støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. Dersom aktiviteten skal foregå over et lengre tidsrom må det innhentes aksept fra naboene.

### 3. Leiligheter og balkonger

3.1 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at ikke vann og avløp fryser. Spesielt viktig å være obs på ved lengre perioder da leiligheten står ubebodd.



3.2 Beboeren har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets godkjenning. Jfr. Vedtektene

3.3 Blomster kasser og blomsterpotter på balkongen skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.

3.4 Vanning o.l. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.

3.5 Det er ikke tillatt å montere synlige tørkesnorer på balkongene, og tørking av tøy skal bare skje dersom det ikke er til sjenanse.

3.6 Grilling på balkongene skal utføres med omtanke for nabolaget med gass- eller elektrisk grill. Beboere er selv ansvarlig for skader som følge av uriktig bruk av grill.

3.7 Sjøppel må ikke oppbevares på balkonger eller i annet fellesareal.

3.8 Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som er vedtatt i styret.

#### 4. Oppganger og fellesområder.

4.1 Inngangsdørene til oppgangene og boder skal alltid holdes låst.

4.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel, sykler o.l, i disse områdene. **Husk rømningsvei ved brann!**

4.3 Ved plassering av blomsterkasser og matter på svalgangene, er beboeren ansvarlig for renholdet rundt disse og også påse at dette ikke er til hinder for andre og for rømningsvei.

4.4 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, inkludert garasjelegget. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper og snus på fellesområdene.

4.5 Fellesarealene (som stoler og bord ute) er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor alltid i den stand du selv ønsker å finne dem.

#### 5. Kjellerganger, boder og garasjelegg

5.1 Det er forbudt å sette gjenstander i oppganger og kjellerganger.

5.2 Det er ikke tillatt å sette brannfarlige produkter foran bil og vegg. Dette gjelder også søppel.

5.3 Dør til teknisk rom skal alltid være låst. Det er montert smekklås.

5.4 Plassen skal benyttes til bil eller motorsykkel, ikke deler. Sykler skal settes i sykkelboden.

5.5 På de 3 øremerkede HC-plassene kan det plasseres sykkel eller mindre motoriserte transportmidler foran og/eller på siden av bilen.



5.6 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjelegget. Vanlig polering er tillatt.

## **6. Heiser**

For å redusere risiko for feil og skade på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges.

6.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer og f.eks flyttelass bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdører kan føre til at heisen slutter å fungere.

## **7. Avfall**

7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte, og i oppsatte containere.

7.2 Det må ikke henges gjenstander og avfall på svalganger og ved containerene.

## **8. Dyrehold**

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for naboer.

8.2 Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.

8.3 Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Dette gjelder også spor og søle etter ditt dyr f.eks i trapper, heis og oppganger.

## **9. Sikkerhet**

9.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittet ut til personer etter behov, og med avtalte rettigheter.

9.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang.

9.3 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde fra til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir ståendeåpen for uvedkommende.

## **10. Forsikring og skader**

10.1 Sameiet har forsikring for skader på bygninger og vanlig fastmontert utstyr. Den dekker bl.a skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husholdsregler, dekkes ikke av forsikringen.

Når en skade oppstår er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

10.2 Skader som beboer anser å være av en art som faller inn under sameiets ansvar, skal meddeles skriftlig til styret som vil behandle saken.



## NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**ER

Navn: .....

Leil.nr.: .....

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet,  
men bare én kan stemme for seksjonen.  
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig.  
Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## FULLMAKT

Jeg gir .....  
(navn)

fullmakt til å møte på årsmøtet i

.....

den .....

Leilighetsnummer: .....

.....  
(underskrift)



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**