



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 796  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELISBERGET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 309 936	835 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 309 936</b>	<b>835 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		31 760	36 257
Annen driftskostnad		995 255	1 021 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 027 015</b>	<b>1 058 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 921</b>	<b>-222 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 142	2 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 063	-220 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		8 824 080	8 824 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		8 824 082	8 824 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		44 626	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 626	31 245
Sum anleggsmidler		8 868 708	8 855 327
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 442	449 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 442	449 072
Sum omløpsmidler		752 442	449 072
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 565 743	6 275 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 565 743</b>	<b>6 275 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 568 643</b>	<b>6 278 580</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 037 606	3 025 170
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 298	
Skyldige offentlige avgifter		364	392
Annen kortsiktig gjeld		239	257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 901</b>	<b>649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 052 507</b>	<b>3 025 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498899

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 796  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELISBERGET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 968 009 796  
ELISBERGET 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 309 936	835 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 309 936</b>	<b>835 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		31 760	36 257
Annen driftskostnad		995 255	1 021 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 027 015</b>	<b>1 058 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 921</b>	<b>-222 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 142	2 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 063	-220 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>



Organisasjonsnr: 968 009 796  
ELISBERGET 1 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		8 824 080	8 824 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		8 824 082	8 824 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		44 626	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 626	31 245
Sum anleggsmidler		8 868 708	8 855 327
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 442	449 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 442	449 072
Sum omløpsmidler		752 442	449 072
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 565 743	6 275 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 565 743</b>	<b>6 275 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 568 643</b>	<b>6 278 580</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	3 037 606	3 025 170
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	14 298	
Skyldige offentlige avgifter	364	392
Annen kortsiktig gjeld	239	257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14 901</b>	<b>649</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 052 507</b>	<b>3 025 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>



Organisasjonsnr: 968 009 796  
ELISBERGET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4677

Elisberget | Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Elisberget I Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 19:30 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4677>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 19:30 , Auditoriet på Bryne kompetansesenter, Torkel Maulands veg 2, Bryne.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Elisberget I Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Oddlaug Birkeland

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Kjartan Steen-Hansen og Kjetil Enge

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

## Vedlegg

1. 4677 Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen (1) - 25.3.24 - Maarja.pdf
2. 4677 Årsregnskap 2023 (1) 25.3.24 - Maarja.pdf
3. 4677 Årsrapport 2023 - 25.3.24 - Maarja - Oddlaug - 25.4.24.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret på kr 25 000,- videreføres, fordelt på styremedlemmene.

## Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret på kr 25 000,- videreføres, fordelt på styremedlemmene.

Sak 6

## Vedtektsendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som tidlegare omtalt, på informasjonsmøte og i informasjonsskriv, rår juridisk avdeling i Obos oss til å presisera i vedtektene kva som er burettslaget sitt ansvar når det gjeld ytre vedlikehald av bustadane, og kva som er den enkelte andelseigar sitt ansvar når det gjeld ytre vedlikehald av påbygg, og i samband med endringar gjort på original bustad.

Basert på rådet frå juridisk avdeling i Obos har styret i Elisberget1 borettslag revidert vedtektene i punkt 5-1 (10) og punkt 5-2 (5).

Presiseringane i vedtektene er i tråd med det som har vore gjeldande praksis, og tidlegare munnlege avtalar mellom burettslaget og andelseigarar, nå i skriftleg form i vedtektene.

Forslaget må få minst 2/3 av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

## Forslag til vedtak

Styret foreslår vedtaksendring med presisering av vedlikeholdsansvar.



## Vedlegg

4. Vedtekter - 4677 Elisberget I Borettslag - rev 27.5.2024.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddlaug Birkeland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Reidun Bransvik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lauritz Håland

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bård Siqveland
- Bjørn Stian Brusli

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svenn-Kjetil Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Oddlaug Birkeland





Til Styret i Elisberget I Borettslag

## **Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - Elisberget I Borettslag**

PricewaterhouseCoopers AS er valgt som revisor for Elisberget I Borettslag for regnskapsåret 2023 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 09/2023) (standardvilkår), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er spesifisert i vedlegg 1 til dette engasjementsbrevet.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

### **Oppdragsansvarlig revisor**

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS vil være statsautorisert revisor Berit Alstad, som vil signere revisjonsberetningen for Elisberget I Borettslag. I tillegg vil en eller flere revisor medarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

### **Honorar**

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid, og at Elisberget I Borettslag benytter OBOS som forretningsfører og regnskapsfører. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med en faktura. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 20 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

### **Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap**

#### **Revisjonens omfang**

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, eller uttalelser i henhold til avtale hvor det ikke fremkommer av uttalelsen at revisorloven ikke gjelder for oppdraget. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
4677 Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen (1) - 25.6.24 - Maarja.pdf



uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

### **Revisjonens formål**

Målene for vår revisjon 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

### **Revisors oppgaver og plikter**

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning, redegjørelse om foretaksstyring og redegjørelse om samfunnsansvar, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsene inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk.
- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandard SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de



valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

- Dersom selskapet plikter å utarbeide årsregnskapet i henhold til verdipapirhandelloven § 5-5 og krav i tilhørende forskrift av 3. juni 2021 nr. 2187 om regler tilsvarende forordning om tekniske reguleringsstandarder for spesifisering av et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket), vil vi gjennomføre de kontrollhandlinger som er nødvendige for å kunne uttale oss om årsregnskapet i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

### **Ledelsens ansvar**

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap i samsvar med relevant rammeverk for finansiell rapportering og bestemmelsene i regnskapsloven.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikerens oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen og næringsspesifikasjonen med tilhørende opplysninger og meldinger er korrekt utarbeidet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante anti-hvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.



### **Rapportering og kommunikasjon**

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk. Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

### **Publisering av revisjonsberetning**

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjenning fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til PricewaterhouseCoopers AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjenning, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.



#### Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 17. januar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor  
E-post: berit.alstad@pwc.com  
Telefon: 95260066

Oslo, 23. januar 2024

---

Styrets leder i Elisberget I Borettslag

#### Vedlegg

1. Standardvilkår for revisjon og andre attestasjonsoppdrag



## Standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester

1	Innledning
2	Definisjoner
3	Dokumenter og arbeidspapirer
4	Konfidensialitet
5	Immaterielle rettigheter ved øvrige tjenester
6	Personvern
7	Ansvar
8	Twister
9	Generelt

### 1 Innledning

- 1.1 PwC nettverket** –PricewaterhouseCoopers er et globalt nettverk av separate og uavhengige selskaper.
- 1.2 Standardvilkår etc.** –Disse standardvilkårene gjelder for revisjon og andre attestasjonstjenester. Det fremgår av engasjementsbrevet hvilket selskap som leverer tjenestene. PwC selskapene i Norge omfatter følgende selvstendige og uavhengige juridiske enheter: PricewaterhouseCoopers AS, Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS og PwC Tax Services AS.

### 2 Definisjoner

I disse standardvilkårene har følgende ord og uttrykk den betydning som er definert nedenfor:

**PwC selskap** –enhver enhet eller partnerskap i det globale PwC nettverket

**tjenester** –tjenester slik dette er fastsatt i engasjementsbrevet og/eller tjenester som faktisk er levert av oss

**avtalen** –disse standardvilkårene og angjeldende engasjementsbrev som de gjelder for (inkludert eventuelle vedlegg)

**vi, oss eller vår** –refererer til PwC selskap(er) i Norge som er part (eller parter) til avtalen, som definert i engasjementsbrevet, jf. punkt 1.2 første ledd ovenfor

**dere, deres** –parten eller partene i avtalen (unntatt oss)

### 3 Dokumenter og arbeidspapirer

- 3.1 Eiendomsrett ved attestasjonstjenester**  
Arbeidspapirer som er utarbeidet av oss under revisjonen er vår eiendom. Vi kan beholde kopier av alle dokumenter som er relevant for tjenestene, inkludert ethvert dokument gitt til oss av dere eller på deres vegne. Vi vil lagre alle dokumenter minst så lenge som revisorloven krever.
- 3.2 Frigivelse**  
Vi vil ikke frigi dokumenter som tilhører oss (inkludert våre arbeidspapirer), med mindre vi spesifikt har avtalt dette. Vi kan kreve et brev fra mottakeren som fastsetter vilkår for å frigi slike dokumenter.
- 3.3 Programvare**  
Programvare som distribueres av PricewaterhouseCoopers AS (PwC)<sup>1</sup> med skjemaer, dokumenter og databaser er designet for spesielle

formål og er distribuert som "as is" programvare. Denne programvaren er kun ment til bruk for klienter og må ikke distribueres til tredjemann.

### 4 Konfidensialitet

#### 4.1 Konfidensiell informasjon

Våre medarbeidere har taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utførelsen av arbeidet. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget eventuelt er avsluttet. Dere og vi er enig om at vi kan anvende den andre parts konfidensielle informasjon i tilknytning til utførelse av angjeldende tjeneste. Dette innebærer at vi kan anvende konfidensiell informasjon for følgende tillatte formål: i) utføring av avtalen, inkludert dataanalyse og tilpasning av tjenesteleveransen, ii) ledelse og administrering av kundeforholdet, iii) kvalitetskontroll og vår egen risikostyring og iv) overholdelse av gjeldende lov eller faglig standard. Vi kan ikke dele deres konfidensielle informasjon med andre, med mindre det er påkrevd ved lov eller forskrift eller som følge av krav fra en profesjonell medlemsorganisasjon vi er medlem av. Vi kan imidlertid dele konfidensiell informasjon med andre selskaper i PwC nettverket eller aktuelle underleverandører så lenge de er bundet av taushetsplikt. Vi vil benytte IT-systemer, herunder skyløsninger, i leveransen.

#### 4.2 Morselskapets revisor og revisor i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Vi plikter å gi morselskapets revisor relevante opplysninger når denne ber om det.

Når vi reviderer årsregnskap for et datterforetak, et tilknyttet foretak eller en felleskontrollert virksomhet, kan vi uten hinder av taushetsplikten, gi relevante opplysninger og utlevere relevant dokumentasjon til revisoren for morforetaket eller foretaket med investeringer i tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet.

#### 4.3 Leveranse av tjenester til andre

Dere samtykker til at vi kan utføre tjenester for deres konkurrenter og for andre som kan ha en interessekonflikt med dere under forutsetning av at dette gjøres på en profesjonell måte og vi ikke deler deres konfidensielle informasjon.

### 5 Immaterielle rettigheter ved øvrige tjenester

Ved full betaling vil dere, med forbehold av avtalens øvrige bestemmelser, ha opphavsrettighetene til sluttproduktet som er levert. Dersom sluttproduktet er levert med PwC-logo, og dere har opphavsrett, kan produktet ikke videreutvikles med PwC-logo på. Vi beholder opphavsrett til alt PwC materiale, men dere vil ha en ikke-eksklusiv og ikke-overførbar rett til å bruke PwC materiale som inngår i leveransen, for internt bruk. PwC materiale inkluderer eksisterende materiale og software, ferdigheter, know-how, metodikk, modeller eller andre immaterielle rettigheter (herunder versjoner av leveransen som ikke er kunde- spesifikke) av generell karakter som PwC har oppdaget eller opprettet før eller som et resultat av leveransen.

### 6 Personvern

#### 6.1 Behandling av personopplysninger innenfor rammen av engasjementet

Vi vil behandle personopplysninger mottatt fra dere innenfor rammen av engasjementet. Vi vil behandle slike personopplysninger enten som behandlingsansvarlig, det vil si, når opplysningene



- er behandlet for å oppfylle våre forpliktelser i henhold til revisjonslovgivning og revisjonsstandarder, eller som databehandler, når opplysningene er behandlet på instruks fra dere. Behandling av personopplysninger som databehandler krever en egen databehandleravtale. Personopplysninger vil kun bli behandlet som angitt i databehandleravtalen eller i henhold til lov eller faglig standard.
- 6.2 Partenes forpliktelser**  
Ingen av partene skal overføre personopplysninger til den andre, med mindre i) de overførte personopplysningene er nødvendige for gjennomføring av avtalen eller administrering av partenes forretningsforhold, ii) de overførte personopplysningene er adekvate, relevante og begrenset til det som er nødvendig for det spesifikke formålet med overføringen, iii) overføringen er basert på et lovlig behandlingsgrunnlag, og iv) gjeldende personvernlovgivning er fulgt i forbindelse med overføringen, inkludert kravet til informasjon til de fysiske personene om overføringen.
- 6.3 Tillatt formål**  
Partene kan behandle overførte personopplysninger kun for et tillatt formål og i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.
- 6.4 Overføringer**  
En part kan ikke foreta en videreoverføring av overførte personopplysninger til en annen part med mindre overføringen er nødvendig og den annen part er bundet av forpliktelser som i det vesentlige tilsvarer denne klausulen. Denne begrensingen gjelder ikke for overføringer foretatt for å overholde lov eller faglig standard. Overføring av personopplysninger til andre firmaer innen PwC nettverket, reguleres av PwC Intra Network overføringsavtale.
- 6.5 Erklæring om klientopplysninger**  
Basert på våre oppdrag, registrerer vi opplysninger om deres representanter i klientregisteret. Vi er behandlingsansvarlig for disse personopplysningene. Klientregisteret vil vanligvis inneholde detaljer om navn, adresse, telefonnummer og e-mail adresse, sted og stilling i selskapet. Disse opplysningene kan skaffes direkte fra dere, eller fra eksterne kilder. Opplysningene brukes for utføring av risiko- og uavhengighetskontroller, for styring av oppdraget og potensielt for å markedsføre våre tjenester.
- 7 Ansvar**
- 7.1 Ulike former for tap**  
Dere aksepterer at vi ikke har ansvar for (i) tap eller odelleggelse av data fra deres systemer, (ii) tap av fortjeneste, goodwill, forretningsmuligheter, forventet besparelser eller fordeler, og (iii) indirekte tap eller følgetap.
- 7.2 Vårt ansvar**  
Dere aksepterer at vårt totale ansvar for ethvert krav i tilknytning til avtalen, inkludert renter og mulige ansvar for de personene som er nevnt nedenfor i punkt 7.4, er begrenset til deres faktisk dokumenterte kostnad/tap som et resultat av den påståtte feilen. Et eventuelt erstatningsansvar knyttet til avtalen, vil kun omfatte direkte og påregnelige skadefølger som selskapet måtte lide som følge av oppdraget. Vårt ansvar omfatter ikke tap som følge av forhold på deres side.
- 7.2.1 Ansvar for andre tjenester enn revisjon av årsregnskap**  
Vårt ansvar for andre tjenester enn revisjon av årsregnskap er under enhver omstendighet begrenset til maksimalt kr 10 millioner.
- 7.2.2 Ansvar for oppgaver til offentlige myndigheter etc.**  
For eventuelle oppgaver til offentlige myndigheter etc., f. eks., skattemelding og næringspesifikasjon med bilag, kostnadsrefusjoner, tilskudd, skattelempling, og lignende, er dere selv ansvarlig for at all informasjon som fremgår av oppgaven(e) er korrekt og fullstendig og for øvrig oppfyller alle til enhver tid gjeldende krav. Vi vil aldri ha ansvar for skattekonsekvenser som følge av feil i slike oppgaver som nevnt ovenfor. Vårt mulige ansvar er derfor, under enhver omstendighet begrenset til endelig fastsatt tilleggsatt/avgift og renter, og uansett underlagt de samme grenser som nevnt i punkt 7.1 og 7.2.
- 7.3 Deling av ansvarsgrense**  
I de tilfeller hvor vi aksepterer ansvar overfor mer enn en part, vil vår ansvarsbegrensning bli delt mellom de involverte partene, og det er opp til disse partene hvordan de eventuelt deler den.
- 7.4 Ingen krav mot personer eller enheter tilknyttet PwC nettverket**  
Vi kan benytte andre, inkludert andre selskap i PwC nettverket, som underleverandør for å levere våre tjenester. Vi er alene ansvarlig for tjenestene. Dere samtykker til å fremsette ethvert krav i tilknytning til våre tjenester kun mot oss og den person eller de personene som er betegnet som partner(e), autorisert(e) regnskapsfører(e) og/eller saksansvarlig(e) advokat(er) for de tjenestene som er omhandlet i engasjementsbrevet med dere, og ikke mot noen annen person, underleverandør, andre PwC selskaper eller enheter (inkludert personer tilknyttet slike enheter) som er tilknyttet oss.
- 7.5 Deling av engasjementsbrev med konsernselskaper**  
Dere vil (a) gi en kopi av engasjementsbrevet og disse standardvilkår til deres konsernselskaper som i henhold til engasjementsbrevet skal motta tjenester; (b) gi beskjed til konsernselskap som vil kunne komme til å samarbeide med lokalt PwC selskap, om at levering av enhver tjeneste i tilknytning til engasjementsbrevet reguleres av engasjementsbrevet. Enhver uenighet eller ethvert potensielt krav skal derfor håndteres av dere og oss, og andre konsernselskaper skal formidle enhver uenighet og ethvert potensielt krav gjennom dere.
- 7.6 Muntlige råd og utkast til leveransen**  
Dere kan kun basere dere på våre endelige skriftlige leveranser og ikke på muntlige råd eller utkast til leveranser. Hvis dere ønsker å basere dere på muntlige utsagn fra oss, ber vi dere varsle oss om dette slik at vi kan utarbeide en skriftlig leveranse som dere kan basere dere på.
- 8 Tvister**
- 8.1 Lovvalg og verneting**  
Avtalen og enhver uenighet knyttet til avtalen, enten i eller utenfor kontrakt, reguleres av norsk rett og verneting er Oslo tingrett.
- 8.2 Megling**  
Dersom uenighet oppstår, er ikke partene forpliktet til, men bør forsøke å løse dette med



drøftelse, forhandlinger og mulig meglings for rettslig prosess igangsettes.

### 8.3 Reklamasjonsfrist

Ethvert krav mot oss (inkludert de personene som er nevnt i punkt 7.4) må fremsettes innen 60 dager etter tidspunktet for at den berettigede ble klar over eller burde blitt klar over det potensielle kravet, og under enhver omstendighet, ikke senere enn ett år etter at det påståtte bruddet som ligger til grunn for kravet, oppstod.

## 9 Generelt

### 9.1 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon (inkludert ikke-kryptert e-post og faks) brukes som den primære kommunikasjonsform, med mindre annet er skriftlig avtalt. Ved å signere avtalen, aksepterer dere risikoen knyttet til slik kommunikasjon, inkludert at e-post sendt til oss kan bli avvist av vår antivirus software. Vanligvis vil våre systemer være i stand til å varsle avsender og mottaker om at en e-post har blitt avvist, men vi kan ikke garantere dette.

### 9.2 Force majeure

Ingen av partene har ansvar overfor den andre part dersom det inntreffer forhold som medfører at en part ikke kan oppfylle sine forpliktelser på grunn av omstendigheter som parten ikke med rimelighet visste om eller burde ha visst om ved inngåelse av oppdraget, og verken forholdet eller konsekvensene med rimelighet kunne vært unngått eller løst av den ikke oppfylgende part.

### 9.3 Terminering med varsel

Så fremt det ikke bryter relevante profesjonskrav, kan vi terminere avtalen med skriftlig varsel. Dersom dere på tross av varsel ikke velger ny revisor, vil vi uansett ha rett til å fratse avtalen.

### 9.4 Honorar ved terminering

Dere vil betale oss for alle tjenester vi har utført frem til dato for terminering. Hvis det er avtalt en fastpris for tjenestene, vil dere betale oss for tjenestene vi har utført basert på medgått tid til gjeldende timesatser, oppad begrenset til avtalt fastpris.

### 9.5 Deres handlinger

I de tilfeller dere består av mer enn en part, vil en handling eller unnlatelse av en part bli betraktet som en handling eller unnlatelse fra alle.

### 9.6 Etter utløp av avtalen

Ethvert punkt som er ment å gjelde etter avtalens utløp, vil fortsette å gjelde.

### 9.7 Tilgang til IT systemer

Dere er enige om at våre oppdragsansvarlige revisorer og våre ansatte får tilgang til vårt nettverk via deres internettforbindelse gjennom bruk av våre datamaskiner. Vi aksepterer begge risikoene og ingen av oss vil ha noe ansvar til den andre i denne forbindelse.

For å gjennomføre leveransen vil vi kunne gi dere tilgang til tekniske løsninger (IT og internettbaserte applikasjoner, for eksempel software-as-a-service løsninger). Slike tekniske løsninger er ikke en del av leveransen og utgjør ikke profesjonell rådgiving. Ophavsrettighetene til slike tekniske løsninger tilhører PwC og tilgang til tekniske løsninger for dere innebærer ikke en overføring av rettigheter fra PwC til dere. Dere gis en midlertidig og ikke-eksklusiv bruksrett til slike tekniske løsninger, hvor det forutsettes at dere bruker løsningen i tråd med de instruksjoner dere får. PwC forbeholder seg retten til, uten

notifikasjoner, å foreta oppdateringer og endringer i slike tekniske løsninger.

Dere aksepterer at deres personell kan få tilgang til våre systemer fra internettilknyttede enheter. Dere er alene ansvarlig for å

- formidle detaljer om personell dere anser har behov for slik tilgang og påse at disse er kjent med betingelsene for tilgang,
- periodevis gjennomgå tilgangsrettighetene til deres personell,
- varsle deres PwC kontakt når personell med tilgang slutter eller det på andre måter oppstår behov for å terminere deres tilgang,
- å kontrollere at deres personell krypterer konfidensielt materiale ved opplasting til våre systemer.



Dato: \_\_\_\_\_

*Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.*

PricewaterhouseCoopers AS  
Attn.: Berit Alstad

### Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Elisberget I Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål a kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

#### *Regnskap og bokføring*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for a påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for a muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkarene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for a sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

#### *Skattemelding*

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for a kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.



## Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig a innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.



Signatur styrets leder i Elisberget I Borettslag: \_\_\_\_\_



## ELISBERGET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>448 423</b>	<b>668 717</b>	<b>448 423</b>	<b>737 541</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	290 063	-220 139	110 011	242 675
Innsk. øremerk. bankkto	-945	-155	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>289 118</b>	<b>-220 294</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>737 541</b>	<b>448 423</b>	<b>558 434</b>	<b>980 216</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	752 442	449 072
Kortsiktig gjeld	-14 901	-649
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>737 541</b>	<b>448 423</b>



## ELISBERGET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 936	835 872	919 000	1 012 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 309 936</b>	<b>835 872</b>	<b>919 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 760	-7 257	-4 089	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-29 000	-29 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 250	-4 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 125	-86 760	-91 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-44 997	-4 760	-5 500	-50 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-296 765	-405 288	-467 000	-403 000
Forsikringer		-183 154	-162 916	-180 000	-201 500
Kommunale avgifter	8	-397 536	-327 548	0	0
Andre driftskostnader	9	-12 253	-21 529	-21 800	-22 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 027 015</b>	<b>-1 058 108</b>	<b>-808 989</b>	<b>-769 325</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>282 921</b>	<b>-222 236</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 142	2 097	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 063	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-220 139		



**ELISBERGET 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	8 618 322	8 618 322
Tomt		205 758	205 758
Andre varige driftsmidler	12	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		44 626	31 245
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 868 708</b>	<b>8 855 327</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		573 022	274 374
Sparekonto OBOS-banken		179 420	174 697
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>752 442</b>	<b>449 072</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		6 565 743	6 275 680
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 568 643</b>	<b>6 278 580</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	2 994 080	2 994 080
Avsetning bomiljøtiltak	14	43 526	31 090
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 299	0
Skyldige offentlige avgifter	15	364	392
Annen kortsiktig gjeld	16	239	257
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 901</b>	<b>649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>
Pantstillelse	17	3 354 000	3 354 000
Garantiansvar		0	0

Time, 25.03.2024

Styret i Elisberget 1 Borettslag



Oddlaug Birkeland

Gunnar Bjorland Stone

Svenn-kjetil Kristiansen

Lauritz Håland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	919 548
Avregn.komm.avgifter	390 388
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 309 936</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 340
Påløpte feriepenge	-239
Arbeidsgiveravgift	-3 888
Yrkesskadeforsikring	-293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 760</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**



Juridisk bistand	-21 875
OBOS Prosjekt AS	-12 122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 997</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 178
Drift/vedlikehold VVS	-24 569
Kostnader dugnader	-2 018
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 765</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 272
Avløpsavgift	-164 509
Feieavgift	-7 980
Renovasjonsavgift	-97 775
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-397 536</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 200
Driftsmateriell	-488
Andre fremmede tjenester	-970
Andre kontorkostnader	-181
Bank- og kortgebyr	-2 414
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 253</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 142</b>

**NOTE: 11**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	8 618 322
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 618 322</b>

Tomten ble kjøpt i 1979

Gnr.2/bnr.674

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

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Redskapsbod		
Tilgang 2014	33 000	
Avskrevet tidligere	-32 999	
Avskrevet i år	0	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2014	69 325	
Avskrevet tidligere	-69 324	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-2 994 080
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 994 080</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 526
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-43 526</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-364
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-364</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-239
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-239</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 994 080
<b>TOTALT</b>	<b>2 994 080</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 618 322
Tomt	205 758
<b>TOTALT</b>	<b>8 824 080</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Ove Tobiassen	Greiestadvegen 16	30.4.23 - 17.9.23
Leder	Oddlaug Birkeland	Greiestadvegen 34	17.9.23 – d.d.
Styremedlem	Gunnar Bjorland Stone	Greiestadvegen 6	30.4.23 – d.d.
Styremedlem	Svenn-Kjetil Kristiansen	Greiestadvegen 20	30.4.23 – d.d.
Styremedlem	Lauritz Håland	Greiestadveien 58	17.9.23 – d.d.
Styremedlem	Oddlaug Birkeland	Greiestadvegen 34	30.4.23 (12.6.23) - 17.9.23
Varamedlem	Tollef Moi Danielsen	Greiestadvegen 4	30.4.23 – 14.6.23
Varamedlem	Jan Ove Tobiassen	Greiestadvegen 16	17.9.23 – d.d.
Varamedlem	Katharina Liafjell	Greiestadvegen 56	30.4.23 – d.d.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Ove Tobiassen

Greiestadvegen 16

Varadelegert

Gunnar Bjorland Stone

Greiestadvegen 6

### Valgkomiteen

Styret

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 916 911 40 (leder: Oddlaug Birkeland), og e-post [elisberget1@styrerommet.no](mailto:elisberget1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Utvalg/komiteer

Ikke aktuelt

### Generelle opplysninger om Elisberget I Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Elisberget I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968009796, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 674

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

Elisberget 1 Borettslag har en ansatt.

Vedlegg 3

25 ~~4673~~ Årsrapport 2023 - 25.3.24 - Maarja - Oddlaug - 25.4.24.pdf

**Regnskap- og forvaltning og revisjon**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

- Styret har hatt sju styremøter i 2023.
- Det har blitt utført forefallende vedlikehold.
- Renovering av tak på alle boliger har blitt planlagt, og anbud innhentet fra fire aktører.
- Det er avholdt en dugnad i 2023.

Fremtidige planer:

- Skifte av tak på alle boliger vil bli gjennomført, og beregnes ferdig innen sommeren 2025.
- Forefallende vedlikehold.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 309 936.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 027 015.

**Resultat**

Driftsresultat i 2023 var til sammen kr 282 921.

Årsresultat i 2023 var til sammen kr 290 063.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 kr 737 541 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i TIME kommune**

Det er ikke budsjettet for kommunale avgifter for 2024, siden dette er overført til den enkelte andelseier.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elisberget 1 Borettslag.

### **Lån**

Elisberget 1 Borettslag har tatt opp nytt felleslån, med låneramme på kr 9 000 000,- i Den gule banken, Sandnes sparebank, for å bytte tak på alle boenhetene i borettslaget.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret bare i noen grad tatt hensyn til ovennevnte lån. Det er tatt hensyn til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

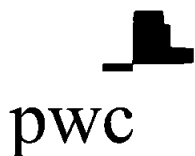
Fra 1. januar 2024 ble husleien økt med 10% på grunn av generell prisøkning.

Fra 1. april 2024 øker husleien med ytterligere 35% på grunn av deluttak av det nye felleslånet.

Husleien må økes ytterligere etter hvert som antallet deluttak av det nye felleslånet øker.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elisberget 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elisberget 1 Borettslag som består av balanse per 31 . desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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>.

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Statsautorisert revisor



## ELISBERGET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>448 423</b>	<b>668 717</b>	<b>448 423</b>	<b>737 541</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	290 063	-220 139	110 011	242 675
Innsk. øremerk. bankkto	-945	-155	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>289 118</b>	<b>-220 294</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>737 541</b>	<b>448 423</b>	<b>558 434</b>	<b>980 216</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	752 442	449 072		
Kortsiktig gjeld	-14 901	-649		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>737 541</b>	<b>448 423</b>		



## ELISBERGET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 936	835 872	919 000	1 012 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 309 936</b>	<b>835 872</b>	<b>919 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 760	-7 257	-4 089	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-29 000	-29 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 250	-4 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 125	-86 760	-91 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-44 997	-4 760	-5 500	-50 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-296 765	-405 288	-467 000	-403 000
Forsikringer		-183 154	-162 916	-180 000	-201 500
Kommunale avgifter	8	-397 536	-327 548	0	0
Andre driftskostnader	9	-12 253	-21 529	-21 800	-22 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 027 015</b>	<b>-1 058 108</b>	<b>-808 989</b>	<b>-769 325</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>282 921</b>	<b>-222 236</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 142	2 097	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 142</b>	<b>2 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>290 063</b>	<b>-220 139</b>	<b>110 011</b>	<b>242 675</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 063	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-220 139		

**ELISBERGET 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 968 009 796, KUNDENR. 4677****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	8 618 322	8 618 322
Tomt		205 758	205 758
Andre varige driftsmidler	12	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		44 626	31 245
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 868 708</b>	<b>8 855 327</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		573 022	274 374
Sparekonto OBOS-banken		179 420	174 697
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>752 442</b>	<b>449 072</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		6 565 743	6 275 680
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 568 643</b>	<b>6 278 580</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	2 994 080	2 994 080
Avsetning bomiljøtiltak	14	43 526	31 090
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 037 606</b>	<b>3 025 170</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 299	0
Skyldige offentlige avgifter	15	364	392
Annen kortsiktig gjeld	16	239	257
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 901</b>	<b>649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 621 150</b>	<b>9 304 399</b>
Pantstillelse	17	3 354 000	3 354 000
Garantiansvar		0	0

Time, 25.03.2024

Styret i Elisberget 1 Borettslag



Oddlaug Birkeland

Gunnar Bjorland Stone

Svenn-kjetil Kristiansen

Lauritz Håland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	919 548
Avregn.komm.avgifter	390 388
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 309 936</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 340
Påløpte feriepenger	-239
Arbeidsgiveravgift	-3 888
Yrkesskadeforsikring	-293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 760</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 875
OBOS Prosjekt AS	-12 122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 997</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-270 178
Drift/vedlikehold VVS	-24 569
Kostnader dugnader	-2 018
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 765</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-127 272
Avløpsavgift	-164 509
Feieavgift	-7 980
Renovasjonsavgift	-97 775
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-397 536</b>

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

Container	-8 200
Driftsmateriell	-488
Andre fremmede tjenester	-970
Andre kontorkostnader	-181
Bank- og kortgebyr	-2 414
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 253</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 142</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	8 618 322
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 618 322</b>

Tomten ble kjøpt i 1979

Gnr.2/bnr.674

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**



	12	Elisberget I Borettslag
Redskapsbod		
Tilgang 2014	33 000	
Avskrevet tidligere	-32 999	
Avskrevet i år	0	1
Lekeplass		
Tilgang 2014	69 325	
Avskrevet tidligere	-69 324	
Avskrevet i år	0	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-2 994 080
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 994 080</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 526
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-43 526</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-364
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-364</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-239
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-239</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 994 080
<b>TOTALT</b>	<b>2 994 080</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 618 322
Tomt	205 758
<b>TOTALT</b>	<b>8 824 080</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

## Større vedlikehold og rehabilitering



## Vedtekter

For Elisberget I borettslag org nr 968 009 796

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.14. Sist endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2019. Endret på generalforsamling 26.04.2022. Endret på generalforsamling 27.5.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1)

Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011 tidligere Jæren Boligbyggelag.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.



- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.



(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.



## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.



## 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

## 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Andelseieren skal rense takrenner 1-2 ganger pr. år for å unngå vannskader på boligen.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Dersom borettslagets forsikring brukes ved skader i krypkjeller eller på andre påbygg/endringer gjort i egen regi, skal egenandel belastes andelseier.
- (7) Utgraving/utbygging av krypkjeller skal godkjennes i generalforsamling.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.



(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) All bygningsmasse som er påbygd den originale boligen, eller endringer som er blitt gjort på den originale boligen, er det til enhver tid andelseier sitt ansvar å vedlikeholde utvendig.

**Overordnet prinsipp:** Borettslaget skal verken ha høyere eller lavere utgifter til ytre vedlikehold på grunn av private påbygg eller endringer på original bolig, i forhold til det som ville vært tilfelle om boligen var i originalstand.

a) Utgifter til ytre vedlikehold som er generert av private påbygg eller endringer på opprinnelig boligmasse, skal ikke belastes fellesskapet, altså borettslaget. Andelseiere som får tillatelse til å bygge på eller gjøre endringer på original bolig, må selv koste påbygg eller endring, og i ettertid selv dekke ekstrakostnader til ytre vedlikehold som er generert av påbygget eller endringen.

Eksempel på påbygg eller endringer på original bolig kan være: carport, garasje, hagebod, uttrekk av stue i 1. etg. eller soverom i 2. etg., kvist, takvindu.

b) Presisering angående påbygg og endringer som gjør at Elisberget 1 borettslag IKKE tar ansvar for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger på de aktuelle bygningsdeler:

Andelseier vil også være ansvarlig for å dekke egenandel hvis skade i forbindelse med påbygg eller endring på original bolig dekkes av borettslagets forsikring, og må dekke eventuelle utbedringskostnader og/eller følgeskader ved skade (f.eks. vannlekkasje) som er relatert til disse endringene.

Eksempel på hva andelseier selv må dekke av utvendig vedlikehold:

- Takvindu. Ekstra kostnad relatert til takvindu ved bytte av tak.
- Påbygg som gir en utvidelse av bygningskroppen. Dette gjelder ikke de som har bygd ut den inntrukne delen på «enebolig i kjede» da dette kun ligger under opprinnelig tak, og ikke gir en utvidelse av utvendig bygningskropp.
- Carport og garasje. (Dette er ikke del av opprinnelig leveranse.)
- Ekstra vindu og dører utover det antall som var opprinnelig.
- Alle terrasser, leegger, gjerder, boder, hagestuer o.l. er andelseiers eget ansvar. Unntak er originale leegger for rekkehusene nr. 32-46 og mellom 26 og 28, og originale boder.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Vedlikehold av påbygg og endringer på original bolig.

a) Borettslaget skal dekke kostnader til ytre vedlikehold på påbygg eller endringer på original bolig, tilsvarende det utgiftene ville vært på original bolig. Borettslaget skal verken tjene eller tape på at det har blitt gjort endringer på original bolig.

Borettslaget skal dekke utgifter tilsvarende antatt levetid på original boligdel ved, f.eks. utskifting av dører og vinduer, der andelseier setter inn større eller dyrere vindu eller dør. Eksempel: Ved overgang fra stort stuevindu og terrassedør, til skyvedørsløsning, vil levetid på nytt stuevindu legges til grunn for når borettslaget igjen kan bidra med dekning ved evt. nytt skifte av skyvefelt.

Presisering:

Endringer som den enkelte andelseier kan gjøre der Elisberget 1 borettslag tar ansvar for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger på lik linje med all original bygningsmasse.

NB: Der det oppstår skade som følge av feil utført arbeid kan andelseier allikevel bli økonomisk ansvarlig for utbedringer og følgeskader, eller egenandel hvis det dekkes av borettslagets forsikring.

- Utskifting av vindu der vinduet ikke er identisk med det originale. Dette gjelder både om størrelse økes eller reduseres i forhold til det originale, begrenset til 10 % over verdien av opprinnelig størrelse på vindu. Dette forutsetter at antall vinduer ikke økes. *Eventuelt bytte pga. alder/slitasje senere som bekostes av borettslaget vil allikevel begrenses til vindu av samme type som standard vindu. Ekstrakostnad ved f.eks. varmereflekerende eller støydempende vindu dekkes ikke.*
- Utskifting av dør/vindu til annen type/størrelse i samme eller høyere kvalitet som borettslagets standard. *Eventuelt bytte pga. alder/slitasje senere som bekostes av borettslaget vil allikevel begrenses til dør/vindu i samme prisklasse som borettslagets standard.*
- Påbygg under opprinnelig tak.
- Ved påbygg der antall dører og vinduer ikke økes tar borettslaget fremdeles ansvar for disse, selv om de flyttes i forhold til opprinnelig plassering, f.eks. der vegger har blitt flyttet ut under opprinnelig tak på eneboliger i rekke.



b) Alle endringer på bygninger må avklares med styret først, og søkes om. Dette gjelder også ved bygging av hagestuer, boder, terrasser, garasjer o.l. Ta kontakt med styret så tidlig som mulig for å avklare disse tingene. Det skal inngås skriftlig avtale mellom andelseier og styret i borettslaget, der de nevnte punktene er tydelig avklart.

c) Andelseiere som har påbygg eller endringer på original bolig, som gir private ekstrakostnader til vedlikehold plikter ved salg av boligen å opplyse eiendomsmegler og ny eier om dette.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet



er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 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.

### 7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 forretningsfører 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 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.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## 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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 4677 Selskapsnavn: Elisberget I Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Oddlaug Birkeland</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kjartan Steen-Hansen og Kjetil Enge</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Godtgjørelse til styret på kr 25 000,- videreføres, fordelt på styremedlemmene.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Vedtektsendring**

Styret foreslår vedtaksendring med presisering av vedlikeholdsansvar.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Oddlaug Birkeland

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

May Reidun Bransvik

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Lauritz Håland

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Bård Siqveland

Bjørn Stian Brusli

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Svenn-Kjetil Kristiansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Oddlaug Birkeland



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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