



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 633
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 299 798	2 304 528
Sum inntekter		2 299 798	2 304 528
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	56 990
Annen driftskostnad		2 781 015	6 024 483
Sum kostnader		2 838 065	6 081 472
Driftsresultat		-538 267	-3 776 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 369	11 123
Sum finansinntekter		14 369	11 123
Annen finanskostnad		462 149	254 261
Sum finanskostnader		462 149	254 261
Netto finans		-447 780	-243 138
Ordinært resultat før skattekostnad		-986 047	-4 020 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-986 047	-4 020 082
Årsresultat		-986 047	-4 020 082
Totalresultat		-986 047	-4 020 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-986 047	-4 020 082
Sum overføringer og disponeringer		-986 047	-4 020 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 368 903	12 368 903
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		128 288	131 345
Sum fordringer		128 288	131 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 410	343 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 410	343 274
Sum omløpsmidler		605 699	474 618
SUM EIENDELER		12 974 602	12 843 522

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 746 666	7 760 619
Sum opptjent egenkapital		-8 746 666	-7 760 619
Sum egenkapital		-8 742 866	-7 756 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 106 808	16 030 940
Øvrig langsiktig gjeld		4 472 200	4 472 200
Sum annen langsiktig gjeld		21 579 008	20 503 140
Sum langsiktig gjeld		21 579 008	20 503 140
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 796	1 581
Leverandørgjeld		134 629	89 210
Annen kortsiktig gjeld		35	6 409
Sum kortsiktig gjeld		138 460	97 201
Sum gjeld		21 717 468	20 600 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 974 602	12 843 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464971

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 633
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 299 798	2 304 528
Sum inntekter		2 299 798	2 304 528
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	56 990
Annen driftskostnad		2 781 015	6 024 483
Sum kostnader		2 838 065	6 081 472
Driftsresultat		-538 267	-3 776 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 369	11 123
Sum finansinntekter		14 369	11 123
Annen finanskostnad		462 149	254 261
Sum finanskostnader		462 149	254 261
Netto finans		-447 780	-243 138
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-986 047	-4 020 082
Årsresultat		-986 047	-4 020 082
Totalresultat		-986 047	-4 020 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-986 047	-4 020 082
Sum overføringer og disponeringer		-986 047	-4 020 082



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 368 903	12 368 903
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		128 288	131 345
Sum fordringer		128 288	131 345

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 410	343 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 410	343 274

Sum omløpsmidler		605 699	474 618
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		12 974 602	12 843 522
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 746 666	7 760 619



Sum opptjent egenkapital	-8 746 666	-7 760 619
Sum egenkapital	-8 742 866	-7 756 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 106 808	16 030 940
Øvrig langsiktig gjeld	4 472 200	4 472 200
Sum annen langsiktig gjeld	21 579 008	20 503 140
Sum langsiktig gjeld	21 579 008	20 503 140
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 796	1 581
Leverandørgjeld	134 629	89 210
Annen kortsiktig gjeld	35	6 409
Sum kortsiktig gjeld	138 460	97 201
Sum gjeld	21 717 468	20 600 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 974 602	12 843 522



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Til andelseierne i Dovregubben Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24.5.2023 kl. 18.00 i Auditoriumet, Moss Sykehus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Dovregubben Borettslag
avholdes onsdag 24.5.2023 kl. 18.00 i Auditoriumet, Moss Sykehus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Oppdatering av vedtekter. Forslag fra styret.
Nærmere redegjørelse gis på generalforsamlingen
Forslaget er tatt i sin helhet fra side 22 i innkallelsen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Moss, 5.5.2023
Styret i Dovregubben Borettslag

Jan Even Mjærum /s/ Lise Lunde Abrahamsen /s/ Gina Anette Weierød /s/

Aleksander Thers Jakobsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 30.5.2022 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Lise Lunde Abrahamsen	Dovregubben
Styremedlem	Jan Even Mjærum	Dovregubben 2 E
Styremedlem	Gina Anette Weierød	Dovregubben 3 C
Varamedlem	Aleksander Thers Jakobsen	Dovregubben 7 C

Leder Lise Lunde Abrahamsen trakk seg fra styret høsten 22.11.2022 grunnet flytting, og nestleder Jan Mjærum ble fungerende leder. Aleksander Thers Jakobsen har fra samme tid fungert som styremedlem.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post dovregubben@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/dovregubben

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Dovregubben Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dovregubben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948212633, og ligger i Moss kommune, gnr. 3 bnr. 669.

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.

Dovregubben Borettslag har en ansatt vaktmester i deltidsstilling ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

- Det ble avholdt seks styremøter.
- Det ble gjennomført to HMS-runder.
- Alle rekkehus ble malt av Arialmaleren.
- Det ble montert beslag på skillevegger hvor dette manglet.
- Det ble kjøpt inn og montert nye postkasser.
- Det ble gjennomført to dugnader.
- Moss Kommune har montert nye vannmålere med fjernavlesning i rekkene hvor dette manglet.



- Det ble behandlet og godkjent to søknader om varmepumpe
- Alle ildsteder er registrert og godkjent og de er lagt inn i planen til feievesenet.
- Fordeling av styrehonorar ble endret til 50% til styreleder, 20% til styremedlemmer og 10% til vara.
- En andel er solgt, DG 7D, hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

Vedlikeholdsplaner:

Gjennomføre kontroll av avløpsrør fra alle rekker til kommunalt nett.

Bytte ut råttene/ødelagte kledning hvor dette oppstår.

Gjennomføre dugnader som tidligere med fokus på å fjerne vekster som kan være skadelig for bygningsmassen.

Fjerne trær rundt garasjeanlegg som er i fare for falle ned.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 172.000 lavere enn budsjettet. Malingsprosjektet fikk kr. 289.000 i lavere kostnad enn budsjettet. På den annen side er kommunale avgifter kr. 130.000 mer enn budsjettet.

Finanskostnader er kr. 154.000 mer enn budsjettet som følge av renteoppgangen i 2022

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 176.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Kommunale avgifter ble høsten 2022 budsjettert med 5 % økning. Den faktiske økningen fremstår som høyere.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk

Lån

Dovregubben Borettslag har i alt annuitetslån i OBOS Banken. Ett felleslån samt 4 dellån som hver betjenes av ulike grupper (husrekker) i borettslaget. Renten er 4,55 % fra 2.5.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt 4,2 % fra 1.1.2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Likviditeten er tilfredsstillende.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2023. Delene av felleskostnader som går til å betjene særlånene er ikke regulert. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Dovregubben Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dovregubben Borettslag ALs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dovregubben Borettslag AL

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	377 417	1 631 947	377 418	467 238
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-986 047	-4 020 082	-997 000	540 000
Tillegg for nye langsiktige lån 15	1 551 000	3 234 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-475 132	-468 447	-373 390	-406 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	89 821	-1 254 529	-1 370 390	134 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	467 239	377 417	-992 973	601 238

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	605 699	474 618
Kortsiktig gjeld	-138 460	-97 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	467 239	377 417



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 299 728	2 304 528	2 321 000	2 483 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 299 798	2 304 528	2 321 000	2 483 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 990	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 250	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-93 470	-91 190	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-6 302	-10 597	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 747 171	-5 237 968	-2 037 000	-176 000
Forsikringer		-122 174	-82 138	-122 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-480 933	-322 236	-351 000	-430 000
Energi/fyring		-18 285	-14 582	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 973	-197 868	-205 000	-224 000
Andre driftskostnader	10	-93 581	-63 654	-111 000	-106 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 838 065	-6 081 472	-3 011 000	-1 262 000
DRIFTSRESULTAT		-538 267	-3 776 944	-690 000	1 221 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 369	11 123	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-462 149	-254 261	-308 000	-682 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-447 780	-243 138	-307 000	-681 000
ÅRSRESULTAT		-986 047	-4 020 082	-997 000	540 000
Overføringer:					
Udekket tap		-986 047	-4 020 082		



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 368 903	12 368 903
SUM ANLEGGSMIDLER		12 368 903	12 368 903
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74	0
Forskuddsbetalte kostnader		128 214	110 253
Andre kortsiktige fordringer		0	21 092
Driftskonto OBOS-banken		118 321	288 526
Sparekonto OBOS-banken		359 089	54 747
SUM OMLØPSMIDLER		605 699	474 618
SUM EIENDELER		12 974 602	12 843 522
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	14	-8 746 666	-7 760 619
SUM EGENKAPITAL		-8 742 866	-7 756 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 106 808	16 030 940
Borettsinnskudd	16	4 472 200	4 472 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 579 008	20 503 140
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35	5 136
Leverandørgjeld		134 629	89 210
Påløpte renter		3 796	1 581
Annen kortsiktig gjeld		0	1 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 460	97 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 974 602	12 843 522



12

Dovregubben Borettslag

Pantstillelse	17	43 672 200	43 672 200
Garantiansvar		0	0

Moss, 17.4.2023

Styret i Dovregubben Borettslag AL

Jan Even Mjærum /s/

Lise Lunde Abrahamsen /s/

Gina Anette Weierød /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 157 648
Lån DG9	59 520
Lån DG3	22 680
Lån DG1	18 720
Lån DG2	16 560
Dugnad	45 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 320 728

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 299 728

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding gebyrer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 302
SUM KONSULENTHONORAR	-6 302

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse malerarbeider	-133 125
Byggtec AS - Rehabilitering tak endringer	-17 250
Steinar Wille - Malerarbeider	-1 509 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 660 125

Drift/vedlikehold bygninger	-36 648
Drift/vedlikehold VVS	-22 859
Drift/vedlikehold elektro	-1 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 958
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 919

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 747 171

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 789
Renovasjonsavgift	-99 275
Kommunale avgifter	-227 869

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -480 933**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 591
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 408
Verktøy og redskaper	-965
Snørydding	-45 130
Andre fremmede tjenester	-478
Trykksaker	-1 024
Andre kontorkostnader	-475
Porto	-660
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 805
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 125
Bankgebyr	-2 921

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -93 581

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 231
SUM FINANSINTEKTER	14 369

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-430 439
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 875
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 640
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 428
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 767
SUM FINANSKOSTNADER	-462 149

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1978/1987	10 183 372
Boder 1998	143 375
Balkongutv. Dovregubben 2 2006	293 933
Balkongutv. Dovregubben 3 2006	399 402
Balkongutv. Dovregubben 9 2007	1 008 827
Dovregubben 1 a-d 2008	339 995
SUM BYGNINGER	12 368 903

Tomten er eid.

Gnr.3/bnr.669

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (tidl. OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020 -644 296

Nedbetalt tidligere 56 302

Nedbetalt i år 46 906

-541 088

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -12 093 293

Økning i 2021 -3 234 000

Økning i 2022 -1 551 000

Nedbetalt tidligere 425 531

Nedbetalt i år 383 364

-16 069 398

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2020 -209 593

Nedbetalt tidligere 16 550

Nedbetalt i år 13 714

-179 328

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020 -164 766

Nedbetalt tidligere 16 361

Nedbetalt i år 13 716

-134 689

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL OBOS-Banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020 -220 585

Nedbetalt tidligere 20 848

Nedbetalt i år 17 432

-182 305

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-17 106 808****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -4 472 200

SUM BORETTINNSKUDD -4 472 200

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 472 200
Pantelån	17 106 808
	21 579 008

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

Bygninger	12 368 903
TOTALT	12 368 903

4. INNKOMNE SAKER**Nye vedtekter**

Styret foreslår vedlagte nye vedtekter godkjennes av generalforsamlingen. Bakgrunnen er at dagens vedtekter ikke er oppdatert i forhold til borettslagsloven på flere punkter.

Begrunnelse for endringer punkt 1 til 3 er justering til dagens reelle situasjon. Begrunnelse for punkt 4-4 er mangel på parkeringsplasser i borettslaget. Styreleder ønsker også å endre dagens garasjer til carporter. Ved å fjerne garasjeporten og utvide åpningen vil det være enklere for andelseiere å komme inn i sine respektive plasser. De vil også være enklere for styret å sjekke om parkeringsbestemmelser, bruk, renhold og orden overholdes.

5. VALG**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jan Even Mjærum Dovregubben 2 E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gina Anette Weiersrød Dovregubben 7 C

Vibeke Blad Ausland Dovregubben 7 C

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Laila Måleng Dovregubben 3 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hedda Vestøl Dovregubben 9 D

Birgitte Masoudian Dovregubben 2 F

Valgkomitéen/styret i Dovregubben Borettslag.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 82374837. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Maling av fasader

Malermester Steinar Wille har sommeren 2022 malt alle utvendige fasader i borettslaget.

2020 - 2020 Skifte av taker i borettslaget

Ekstraordinær generalforsamling vedtok i august 2020 at taker skiftes i 2021 og at jobben finansieres med låneopptak. Prosjektleder Kåre Brynhildsen, OBOS Prosjekt



Vedtekter for

Dovregubben Borettslag Org. nr. 948 212 633

Sist vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.5.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dovregubben 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

Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 10 % av andelene.

(5) Sykehuset Østfold HF kan eie andel nr 1-2-3-23-24-25-26-27 og 28. Moss Kommune kan eie andel nr 4-5 og 6.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(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 hvis ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Hvis en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Ansiennitet fra tiden borettslaget var i Vansjø BBL skal tas hensyn til. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.
- (3) 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.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager hvis borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, 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. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Hvis fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen hvis:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 hvis brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes hvis 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Hvis flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Parkeringsordning

11-1 Parkeringsbestemmelser for Dovregubben Borettslag
Andelseiere skal parkere eget kjøretøy i andelens garasje/carport. Med kjøretøy som på grunn av størrelsen eller medisinske årsaker o.l. ikke kan parkeres i egen garasje/carport, kan gis adgang av styret til å benytte borettslagets p-plasser hvor den blir reservert for andelseier. Andelseier mister da retten til å bruke egen garasje/carport inntil andelen blir solgt eller anskaffer kjøretøy som kan plasseres i garasje/carport. Ledig garasje/carport kan da benyttes for de med to kjøretøy eller til gjesteparkering. For de andelseiere som disponerer to kjøretøyer, kan søke styret om ekstra parkeringsplass.

Bestemmelser for bruk, renhold og orden for andelens bruk av egen garasje/carport:

- a. Garasjen/carporten er en del av andelen, jfr. § 5-1. ???
- b. Garasjen/carporten skal være fri for løv og søppel, lettantennelig og brannfarlig materiale, brannfarlige væsker og annet. Garasjen/carporten skal ikke benyttes som lager, og – eller fylles med gjenstander slik at andelseierens kjøretøy ikke får plass.

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, sikringsskap 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 reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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 hvis 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.

5-3 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 pantesikkerhet

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, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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 besluttet 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

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.

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 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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 som borettslaget eier



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 innkallelse 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 forretningsfører.
- (3) I innkallelsen 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 innkallelsen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen 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
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(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 som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 hvis 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. Utbyggingssaker

Styret er av Generalforsamlingen gitt fullmakt til å saksbehandle alle typer byggesaker, med noen unntak:

11-1

Terrasser, leegger, boder, gjerder, dører og vinduer o.l, godkjennes av styret, og kan kun oppføres og plasseres som lik (tidligere oppføringer) på egen rekke, jfr. vedtak på GF 20.3.18.

11-2

Ved oppføringer og tilbygg som medfører bruk av fellesarealer, kan kun godkjennes av generalforsamlingen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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





1960 Dovregubben Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGSDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

.....

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Dovregubben Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.