



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 234 802
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 360 948	10 295 816
Sum inntekter		10 360 948	10 295 816
Kostnader			
Lønnskostnad		312 871	239 610
Annen driftskostnad		5 070 795	3 618 820
Sum kostnader		5 383 665	3 858 430
Driftsresultat		4 977 283	6 437 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 716	16 453
Sum finansinntekter		39 716	16 453
Annen finanskostnad		1 210 086	953 335
Sum finanskostnader		1 210 086	953 335
Netto finans		-1 170 370	-936 882
Resultat før skattekostnad		3 806 912	5 500 504
Årsresultat		3 806 912	5 500 504
Totalresultat		3 806 912	5 500 504
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 806 912	5 500 504
Sum overføringer og disponeringer		3 806 912	5 500 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 107 237	102 023 077
Sum varige driftsmidler		102 107 237	102 023 077
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 107 237	102 023 077
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 372	88 806
Andre fordringer		60 611	71 485
Sum fordringer		72 983	160 291
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200 949	2 895 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200 949	2 895 891
Sum omløpsmidler		2 273 933	3 056 182
SUM EIENDELER		104 381 170	105 079 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 836 331	58 029 419
Sum opptjent egenkapital		61 836 331	58 029 419
Sum egenkapital		61 843 431	58 036 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 457 718	28 102 614
Øvrig langsiktig gjeld		16 837 000	16 837 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 294 718	44 939 614
Sum langsiktig gjeld		40 294 718	44 939 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 766 406	1 781 894
Leverandørgjeld		345 493	255 019
Skyldige offentlige avgifter		593	
Annen kortsiktig gjeld		130 528	66 213
Sum kortsiktig gjeld		2 243 021	2 103 126
Sum gjeld		42 537 739	47 042 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 381 170	105 079 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442651

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 234 802
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 888 234 802
SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 360 948	10 295 816
Sum inntekter		10 360 948	10 295 816
Kostnader			
Lønnskostnad		312 871	239 610
Annen driftskostnad		5 070 795	3 618 820
Sum kostnader		5 383 665	3 858 430
Driftsresultat		4 977 283	6 437 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 716	16 453
Sum finansinntekter		39 716	16 453
Annen finanskostnad		1 210 086	953 335
Sum finanskostnader		1 210 086	953 335
Netto finans		-1 170 370	-936 882
Resultat før skattekostnad		3 806 912	5 500 504
Årsresultat		3 806 912	5 500 504
Totalresultat		3 806 912	5 500 504
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 806 912	5 500 504
Sum overføringer og disponeringer		3 806 912	5 500 504



Organisasjonsnr: 888 234 802
SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		102 107 237	102 023 077
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 107 237	102 023 077
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 372	88 806
Andre fordringer		60 611	71 485
Sum fordringer		72 983	160 291
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200 949	2 895 891
Sum omløpsmidler		2 273 933	3 056 182
SUM EIENDELER		104 381 170	105 079 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	61 836 331	58 029 419
Sum opptjent egenkapital	61 836 331	58 029 419
Sum egenkapital	61 843 431	58 036 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 457 718	28 102 614
Øvrig langsiktig gjeld	16 837 000	16 837 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 294 718	44 939 614
Sum langsiktig gjeld	40 294 718	44 939 614
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 766 406	1 781 894
Leverandørgjeld	345 493	255 019
Skyldige offentlige avgifter	593	
Annen kortsiktig gjeld	130 528	66 213
Sum kortsiktig gjeld	2 243 021	2 103 126
Sum gjeld	42 537 739	47 042 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 381 170	105 079 259



Organisasjonsnr: 888 234 802
SØLFASTØYA ELVEPARK 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 2025

Innkalling

S.nr. 1166

SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØLFASTØYA ELVEPARK 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.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Drammen Sportsfiskere på Sølfastøya - Øvre Eikervei 142.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vegetasjonen ned mot elva
8. Fjerning av busk
9. Revidering av vedtekter
10. Revidering av husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØLFASTØYA ELVEPARK 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1166 Årsrapport.pdf
- 2. 1166 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning - EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr



Sak 7

Vegetasjonen ned mot elva

Forslag fremmet av:

Tom Kåre Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I skråningen ned mot elva, særlig utenfor nr. 130, har «ugresset» blitt til busker/små trær som sperrer utsikten mot vannet. Noen av dem er minst 3-4 m høye. Grana der begynner også å bli vel stor. Vedlegg: bilde fra 2024.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ser på en løsning.

Forslag til vedtak

Busker og trær må beskjæres eller fjernes, helst før de får blader.

Vedlegg

4. IMG_7876.jpeg

Sak 8

Fjerning av busk

Forslag fremmet av:

Helle Kristiane Rønne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør være et formål i seg selv og ha så trivelig og grønne ute områder som mulig i borettslaget. Men fra hekken rett utenfor svalgangen på bakkeplan i blokk 136, har det de siste to årene krøpet opp hundrevis av sorte, små maur. De har funnet en fast sti langs betongkanten på bakken, og inn gjennom døra eller veggen i leilighet 121. Hele leiligheten blir fylt av maur. Det har vært skadedyrseksperter til stedet, men han hadde heller ingen andre råd enn å legge ut åte eller forsøke å lokalisere reiret, grave opp alt og i tillegg helle på kokende vann.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Det er et mål i seg selv å ha grønne og trivelige uteområder i borettslaget, men dette må balanseres mot beboernes bokomfort og behov. Når vegetasjon i umiddelbar nærhet til bygget medfører skadedyrplager inne i boligene, bør tiltak vurderes.

Styret mener det er fornuftig å fjerne den aktuelle busken og legge til rette for en løsning som reduserer risikoen for maurinvasjon.



Forslag til vedtak

Jeg anmoder om at vi fjerner busken, barken og jorda under den, og fyller på med grus, slik at vi slipper invasjon av maur flere ganger.

Sak 9

Revidering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht foreslåtte vedlagte vedtekter.

Vedlegg

5. Vedtekter Sølfastøya Brl .pdf

Sak 10

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres iht foreslåtte vedlagte husordensregler.

Vedlegg

6. HUSORDENSREGLER FOR SØLFASTØYA ELVEPARK BRL.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Johansson



- Christian Kreutzer Reffhaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helle Rønne

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Foreslås ved benkeforslag
- Foreslås ved benkeforslag



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Byttet tak på 132

Byttet tak på 134

Malt vinduer utvendig

Malt trapp i 136

Malt trapp i 134 (må tas på nytt)

Alle motorer til ventilatorer er skiftet ut i 134

Alle motorer til ventilatorer er skiftet ut i 136

Støpt og lagt ny kantstein ved utkjørsel fra gjesteparkering

Rekkverk og skade i trapp i 130 er fikset

Befaring og inspeksjon av brannvesenet som anbefalte oss å få inn et firma for å gå gjennom og hjelpe med brannsikkerhet

Avtale med Firesafe hvor de har gått gjennom brannsikkerheten i borettslaget og garasjesameiet

Postkasser i 130/132 er fikset

Byttet 3 dører: hoveddør, døren til søplerommet og utgangsdør nede ut mot vannet i 130

Påbegynt beise fasade 130

Innhentet anbud male og fuge limtredragere

Limtredragere sprekker og vi har vært på befaring med Splitkon (produsent av limtredragere) for å få en offisiell uttalelse. De sier at limtredragerne holder i minst 20 år til. Men kan være en idé å fuge sprekken samt male over. Har også fått en uttalelse fra Moelven og AK Knutsen.

Innhentet tilbud på sklisikring

Beskjært og fjernet en del trær langs elvebredden

Byttet leverandør av matter og mopper pga. pris

Vært en del problemer med heisen som er fikset

Oppdatert husordensregler og vedtekter

Utarbeidet ny arbeidsavtale med vaktmester og bedret oppfølging av jobben han gjør

Ekstra rydding av etter dugnad

Innhentet tilbud på nytt callinganlegg i 136

Styret gjør det vi kan for å holde kostnadene nede



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet (8 803 500 vs. 8 845 000) og skyldes i hovedsak lavere innkrevde kapitalkostnader enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet (5 383 665 vs. 3 384 820). Dette skyldes i hovedsak:

- Vesentlig høyere kostnader til drift og vedlikehold (2 545 122 vs. 445 000), som er relatert til vedlikeholdsarbeider tilknyttet borettslagets tak og malerarbeider på vinduer.
- Forsikringskostnader (365 157 vs. 383 500) er noe lavere enn budsjettet, men tidligere kostnader har vært betydelig høyere (930 103 i 2023). Dette skyldes styrets innsats ved fremforhandling av bedre forsikringspremie.
- Kommunale avgifter (846 691 vs. 862 000) er på nivå med budsjett, men fortsatt en stor utgiftspost.
- Finanskostnadene er høyere enn budsjettet (1 210 086 vs. 1 068 000), noe som skyldes høyere renteutgifter på lån.

Samlet vurdering:

Borettslaget har et årsresultat på 3 806 912, som er lavere enn budsjettet (4 392 180). Hovedårsaken til dette er høyere driftskostnader, særlig innen vedlikehold, samt noe høyere finanskostnader.

Resultat

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

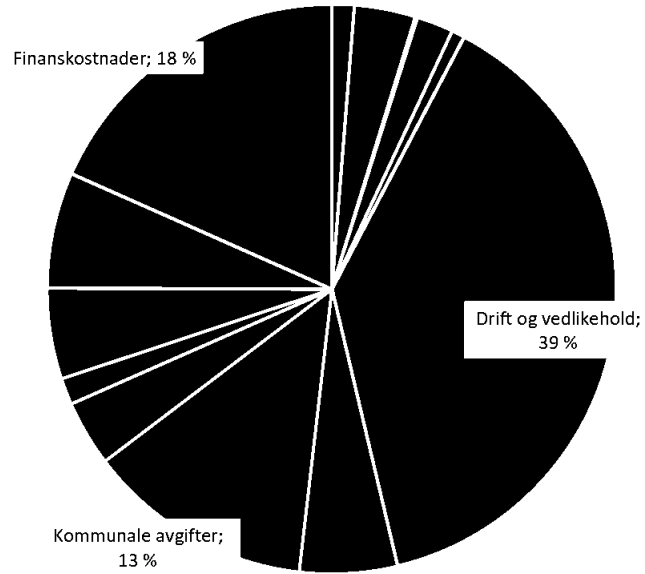
Disponible midler

Borettslagets likviditet har svekket seg kraftig fra 2023 til 2024. Den største påvirkningen kommer fra vedlikeholdsprosjekter, noe som er langsiktig positivt, men har redusert de umiddelbare disponible midlene.



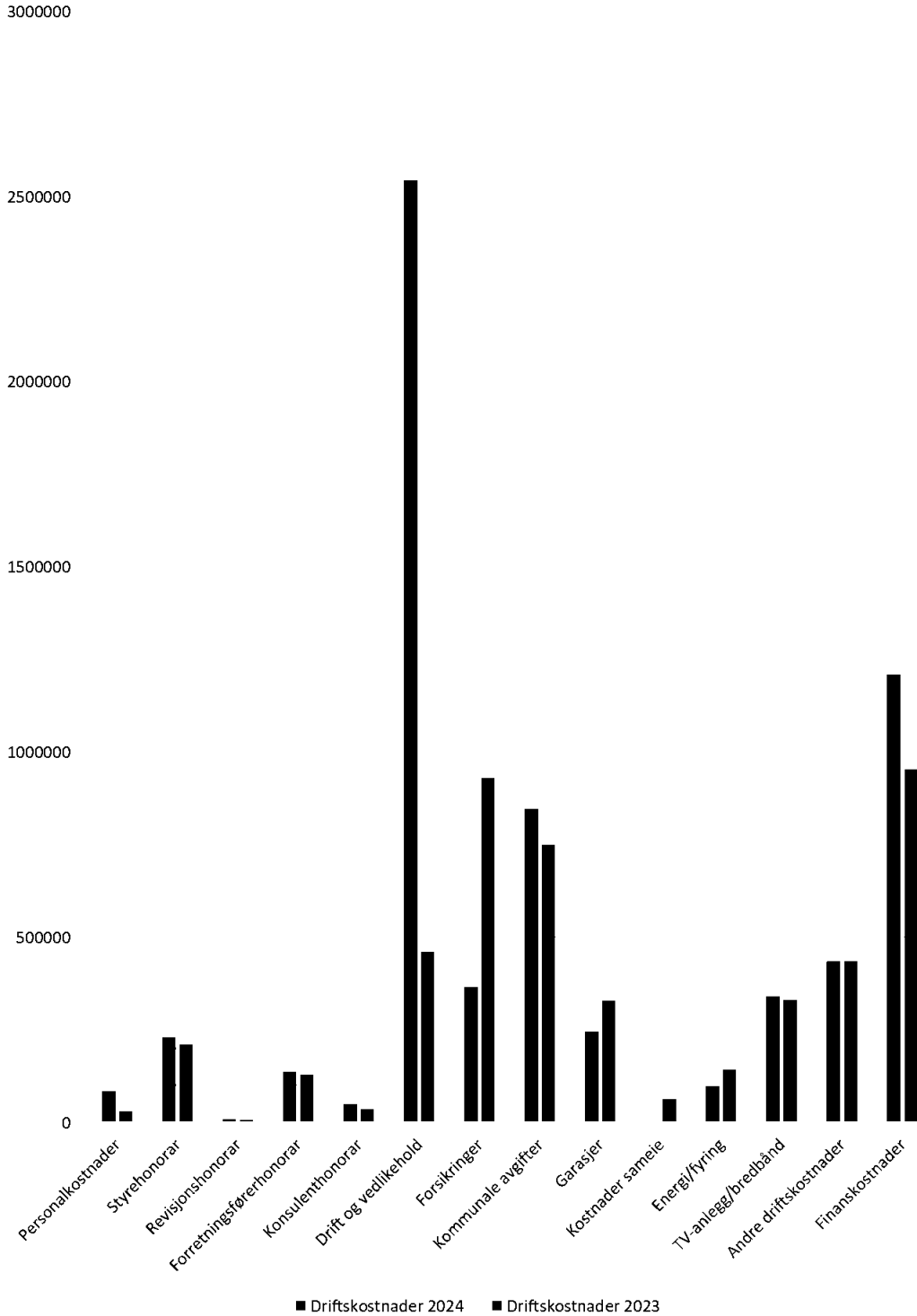
Kostnadsoversikt - Driftskostnader 2024

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Garasjer
- Kostnader sameie
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader
- Finanskostnader





Driftskostnader 2023 versus Driftskostnader 2024





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



1166 SØLFASTØYA ELVEPARK BRL

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		953 056	272 714
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 806 912	5 500 504
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 087 448	-3 229 796
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 557 448	-1 653 189
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	62 823
Økning egenkapital i fellesanlegg		-83 722	0
Økning korrigerert tidligere år fellesanlegg		-438	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-922 144	680 342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		30 912	953 056
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 273 933	3 056 182
Kortsiktig gjeld		-2 243 021	-2 103 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		30 912	953 056



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 293 548	0	0	4 301 904
Innkrevde felleskostnader	2	4 507 524	8 640 968	8 845 000	4 543 000
Andre inntekter	3	2 428	1 659	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 803 500	8 642 627	8 845 000	8 844 904
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 121	-29 610	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-228 750	-210 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-8 030	-7 496	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 780	-129 895	-133 800	-140 000
Konsulenthonorar	7	-49 776	-36 794	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 545 122	-462 167	-445 000	-355 000
Forsikringer		-365 157	-930 103	-383 500	-412 000
Kommunale avgifter	9	-846 691	-750 727	-862 000	-1 040 000
Garasjer	10	-245 948	-328 088	-328 000	-328 000
Kostnader sameie		0	-62 823	0	0
Energi/fyring		-98 652	-142 969	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 948	-331 248	-340 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-434 690	-436 510	-443 500	-441 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 383 665	-3 858 430	-3 384 820	-3 506 520
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		3 419 835	4 784 197	5 460 180	5 338 384
Innbetalt andel fellesgjeld		1 557 448	1 653 189	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 977 283	6 437 386	5 460 180	5 338 384
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 716	16 453	0	0
Finanskostnader	13	-1 210 086	-953 335	-1 068 000	-1 128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 170 370	-936 882	-1 068 000	-1 128 000
ÅRSRESULTAT		3 806 912	5 500 504	4 392 180	4 210 384
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 806 912	5 500 504		



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	99 605 000	99 605 000
Tomt		2 225 000	2 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	277 237	193 077
SUM ANLEGGSMIDLER		102 107 237	102 023 077
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 372	88 806
Forskuddsbetalte kostnader		11 285	0
Andre kortsiktige fordringer	16	49 326	71 485
Driftskonto OBOS-banken		1 030 659	2 742 617
Driftskonto OBOS-banken II		9 498	9 498
Sparekonto OBOS-banken		1 160 793	143 777
SUM OMLØPSMIDLER		2 273 933	3 056 182
SUM EIENDELER		104 381 170	105 079 259
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	17	61 836 331	58 029 419
SUM EGENKAPITAL		61 843 431	58 036 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 457 718	28 102 614
Borettsinnskudd	19	16 837 000	16 837 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 294 718	44 939 614
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 434	66 213
Leverandørgjeld		345 493	255 019
Skyldige offentlige avgifter	20	593	0
Påløpte renter		486 502	449 046
Påløpte avdrag		1 279 904	1 332 848
Annen kortsiktig gjeld	21	5 095	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 243 021	2 103 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 381 170	105 079 259
Pantstillelse	22	103 477 000	103 477 000
Garantiansvar	15	57 738	0
Drammen, 26.03.2025			
Styret i Sølfastøya Elvepark Borettslag			
Christian Reffhaug Kreutzer	Anita Karstine Johansson	Jasmin Pidic	

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	3 537 828
Kapitalkostnader IN lån II	2 658 018
Kapitalkostnader IN lån I	1 649 877
Garasje	340 068
TV/Internett	339 948
Vedlikehold	204 480
Dugnadsgebyr	85 200
Reg.kapitalkostnader IN I	-4 857
Reg.kapitalkostnader IN II	-9 490
Overført til kapitalkostnader	-4 293 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 507 524

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	28
Nøkler	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	2 428

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 250
Påløpte feriepenger	-4 208
Arbeidsgiveravgift	-38 663
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 121

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 338
SUM KONSULENTHONORAR	-49 776

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

Hovedentreprenør I - Protan Entreprenør AS	-1 352 030
Malerarbeid - Drammen Malerservice AS	-648 048
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 000 078
Drift/vedlikehold bygninger	-191 765
Drift/vedlikehold elektro	-33 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 354
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 875
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 193
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-25 697
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 545 122

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-551 987
Renovasjonsavgift	-294 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-846 691

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse	-82 022
Diverse kostnader	-163 926
SUM KOSTNADER GARASJER	-245 948

SUM GARASJER**-245 948****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-11 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 608
Annen leiekostnad	-1 348
Datautstyr	-3 469
Annet driftsmateriale	-8 812
Vaktmestertjenester	-248 724
Renhold ved firmaer	-23 032
Snørydding	-102 109
Andre fremmede tjenester	-3 333
Trykksaker	-2 219
Andre kontorkostnader	-277
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-3 244
Velferdskostnader	-7 699
Tap på fordringer	-91
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-434 690

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 098
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 598
Andre renteinntekter	2 020
SUM FINANSINNTEKTER	39 716

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 206 100
Renter på leverandørgjeld	-3 987
SUM FINANSKOSTNADER	-1 210 086

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	99 609 100
Avgang tidligere år	-4 100
SUM BYGNINGER	99 605 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.102/bnr.96 M. flere

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

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 126 / 156 deler av Sølfastøya Garasjelag.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sølfastøya Garasjelag Garasjelag som utgjør kr 57 737,88.

Selskapets andel i Sølfastøya Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sølfastøya Garasjer er inntatt i resultatregnskapet "kostnader garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap under posten for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vidrefakturering av strømkostnader	49 326
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 326

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	57 041 978
Egenkapital fra IN tidligere år	13 139 513
Egenkapital fra IN 2024	1 557 448
Reduksjon EK fra IN	-9 902 608
SUM ANNEN EGENKAPITAL	61 836 331

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2005	-35 778 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 215 212
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 233 645
Nedbetalt tidligere, IN	7 254 825
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 074 318
Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 26 år.	
Opprinnelig 2006	-49 215 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 535 661
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 853 803
Nedbetalt tidligere, IN	5 884 688
Nedbetalt i år, IN	1 557 448
	-15 383 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 457 718

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-16 837 000
SUM BORETTINNSKUDD	-16 837 000

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-593
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-593

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-4 208
Gjeld til ansatte og eiere	-782
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 095

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 837 000
Pantelån	23 457 718
Beregnete IN-forpliktelser	4 794 353
TOTALT	45 089 071

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 605 000
Tomt	2 225 000
TOTALT	101 830 000



Resultatanalyse 2024 Sølfastøya Elvepark Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	4 293 548	0	-4 293 548	100 %
Innkrevde felleskostnader	4 507 524	8 845 000	4 337 476	49 %
Andre inntekter	2 428	0	-2 428	100 %
Sum driftsinntekter	8 803 500	8 845 000	41 500	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-84 121	-31 020	53 101	-171 %
Styrehonorar	-228 750	-220 000	8 750	-4 %
Revisjonshonorar	-8 030	-8 000	30	0 %
Forretningsførerhonorar	-136 780	-133 800	2 980	-2 %
Konsulenthonorar	-49 776	-30 000	19 776	-66 %
Drift og vedlikehold	-2 545 122	-445 000	2 100 122	-472 %
Forsikringer	-365 157	-383 500	-18 343	5 %
Kommunale avgifter	-846 691	-862 000	-15 309	2 %
Garasjer	-245 948	-328 000	-82 052	25 %
Energi/fyring	-98 652	-160 000	-61 348	38 %
TV-anlegg/bredbånd	-339 948	-340 000	-52	0 %
Andre driftskostnader	-434 690	-443 500	-8 810	2 %
Sum driftskostnader	-5 383 665	-3 384 820	1 998 845	-59 %
Driftsresultat før in/adm.avt	3 419 835	5 460 180	2 040 345	37 %
Innbetalt andel fellesgjeld	1 557 448	0	-1 557 448	100 %
Driftsresultat	4 977 283	5 460 180	482 897	9 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	39 716	0	-39 716	100 %
Finanskostnader	-1 210 086	-1 068 000	142 086	-13 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 170 370	-1 068 000	102 370	-10 %
Årsresultat	3 806 912	4 392 180	585 268	13 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sølfastøya Elvepark Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølfastøya Elvepark Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YINCW-BMMCD-XYF9-YSW3L-WIEOE-K7Y20



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 18:24:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YINCW-BMMCD-XYF9-YSW3L-WIEOE-K7Y20

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneos Revisjonsberetning - EY.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

25 av 42

Vedlegg 4 til sak 7. Vegetasjonen ned mot elva





Vedtekter

for Sølfastøya Elvepark borettslag org nr 888 234 802 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 2005, 25. april 2006 og sist endret den 07.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sølfastøya Elvepark borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo 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 i 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. stiftelser 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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) Nekter 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 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

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

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.
 - Varmepumpe er tillatt i borettslaget så lenge den ikke er til sjenanse for naboer, m.h.t. støy. Ved unormalt høyt støynivå, kan beboer bli bedt om å skifte ut varmepumpen eller fjerne den.
 - Det er ikke tillatt å plassere trampoliner på borettslagets grøntareal.
 - Utemøbler skal være innenfor markterrassene i første etasje.
 - Ved utskifting av avtrekksventilator skal det installeres en modell som er beregnet for bruk med borettslagets ventilasjonsanlegg. Dersom en avtrekksventilator som ikke er tilpasset anlegget blir installert, plikter andelseier å fjerne og erstatte denne umiddelbart og for egen kostnad.
 - Det er ikke tillatt å spyle på balkonger for f.eks. rengjøring.
- (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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 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-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 utskiftning 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, fliser, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier plikter å påse at arbeid utføres i samsvar med gjeldende byggtekniske krav og forskrifter, på en måte som sikrer mot lekkasjer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at risikoen for lekkasjer reduseres. Andelseier er ansvarlig for oppussing og vedlikehold av egen andel.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 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 dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, utvendige lamper på terrassene 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. Selv om borettslagets forsikring benyttes, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

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.

(3) 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.



6-3. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel felles gjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.

6-4 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 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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 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, 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 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 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, 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 forretningsfører.

(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 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 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel 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 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 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

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

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.



HUSORDENSREGLER FOR SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 25.04.2006, endret på generalforsamling
07.05.2012, 23.04.2013, 21.03.2018 og endret 2025

§1 Borettslaget, dets styre og husordensreglene

Vårt borettslag består av et fellesskap hvor alle har et ansvar for orden og trivsel. Følgende regler er laget av styret (som i hovedsak selv er andelseiere). Å ta vare på eiendommen er felles ansvar.

Det er styret som bestemmer på fellesarealet. Alle endringer og montering på bygg er forbudt. Det er forbudt å gjøre endringer på grønt areal, gårdsplass etc. Forslag til forbedringer er velkommen, både på dugnad og generalforsamling.

§2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må så langt som mulig unngås etter klokken 19.00 på hverdager, på lørdager skal boring unngås før klokken 10.00, samt hele dagen søndager og helligdager.

På helligdager er det ikke tillatt å utøve arbeid som skaper støy. Ved selskaperligheter skal naboer varsles, ved oppslag i felles trappeoppganger.

§3 Låsing av trappehus

Trappehus skal være låst hele døgnet av sikkerhetsmessige årsaker. Dette er et felles ansvar.



§ 4 Bruk av fellesareal / lekeapparater / utemøbler

Boliger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område avmerket på borettslagets situasjonsplan. Om nevnte område vises det til §1. Det er i alles interesse å ta vare på fellesareal og utstyr.

Det er ikke lov å plassere trampoliner på borettslagets grøntareal.

Utemøbler skal være innenfor mark terrassene i første etg.

§5 Sjøppelhåndtering

All søppel skal til søppelrom. Det oppfordres til å kildesortere.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelcontainere. Defekte private eiendeler, som f.eks møbler, elektriske artikler osv SKAL IKKE plasseres i felles søppelrom. Det er beboers ansvar å frakte dette til søppelfyllingen.

Alle lokk skal være forsvarlig lukket på søppeldunkene til enhver tid. Ved full dunk, benytt neste ledige. Dette er svært viktig m.h.t skadedyr som river søppelet utover.

§6 Bruk av balkong /terrasse

Andelseiere kan kun benytte balkongen til det den logisk er beregnet for. Det vil si utemøbler, planter etc. Det er lov å benytte gass-/og elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass – egen bod skal benyttes til dette formålet. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjøleskap, fryser, tørketrommel eller andre elektriske apparater på balkongen.

Gassflaske skal oppbevares på balkong – IKKE I BOD.

Det er tillatt å lufte og tørke tøy på balkong, men ikke å riste fra balkong og vinduer.

Det er ikke tillatt å ha spa- eller massasjebad på balkongene.

Føring av fugler eller andre dyr fra balkonger eller fellesarealer er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke skadedyr.



Ved utskifting av ventilator er det kun ventilator uten motor som er godkjent. Dette pga ventilasjonssystemet i blokkene.

§ 7 Svalganger

Svalganger er beregnet for adgang til leiligheter. Her gjelder samme forbud som balkonger, med unntak av tørke tøy samt å grille. Andelseierne kan pynte med gjenstander opptil 50 cm høyde og maks tyngde på 5 kg.

Det er på krevd at gjenstand står støtt.

Det er ikke lov å ha stoler permanent på svalgangene. Dette kan være til hinder for utrykningspersonell, enten ved sykdom eller brann.

§ 8 Kjøring og parkering

Kjøring foran bygg 132, 134 og 136 begrenses til av- og pålessing, maks 30 min.

Det er ikke tillatt å benytte fellesarealet mellom nr. 132 og 134 eller mellom nr. 134 og 136 til parkering. Andelseiere bes informere sine gjester om dette.

Ved inn-/utflytting bes det om å vise hensyn til naboer.

Hver andelseier/leilighet er tildelt egen parkeringsplass i garasjelegget. Garasjeplass på garasjetak er å anse som gjesteparkering og skal ikke benyttes til langtidsparkering.

Garasjesameiet har noen ledige garasjeplasser for utleie, dette er kun for andelseiere. Egen leiekontrakt må inngås med en representant fra styret.

§ 9 Antenner

Borettslaget har avtale med Altibox.

Det er ikke tillatt å installere egne antenner eller parabolantenner.

§ 10 Fellesarealer, vedlikehold og renhold



Renhold i felles trapper / trapperom utføres av innleid renholder, via vaktmester.

Sykler, ski og annet sportsutstyr plasseres i egne boder.

Utvendig sykkelstativ kan benyttes i vår/sommersesong.

Sykkelstativ på P1 kan også kan benyttes.

§ 11 Dyrehold

Borettslaget tillater husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget.

Det kreves at andelseierne plukker opp ekskrementer etter eget husdyr umiddelbart. Det er ikke tillatt å la hund gå fri / uten bånd på fellesområdet og i trappeganger / svalganger.

Eier av dyret er juridisk og økonomisk ansvarlig ved skade på person, inventar og eiendom.

Mottar styret i borettslaget skriftlig berettiget klage på dyreholdet, kan det kreves at dyret fjernes fra borettslagets eiendom.

Reptiler er ikke tillatt i borettslaget.

§ 12 Den enkelte leilighet

Alt innenfor ytterdør er leilighetens spesielle eiendom, som pliktes vedlikehold for egen regning, jfr. Borettslagsloven.

Alle må lese FDV dokumentasjon som følger leilighet.

Beboere må påse at vasker, rør og WC ikke tilstoppes eller lekker. Styret vil påse at det gjennomføres vernerunder og at nødvendig vedlikehold skjer.

HMS er en prosess som styret kontinuerlig jobber med.

Dersom det oppstår skade, feil eller mangler som man mener skal bekostes av fellesskapet, plikter man å informere styret eller forretningsfører umiddelbart.



§ 13 Wc

Til klosetter benyttes kun toalettpapir. Er det kastet ting i klosettet som forårsaker tett avløp, og eller skade, gjøres beboer økonomisk ansvarlig.

§ 14 Overlating av bruk – Fremleie

Det kan søkes styret om fremleie av leilighet, jfr. Borettslagsloven.

Det presiseres at andelseier er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skade forvoldt av leietaker.

Jfr. Vedtektene § 4-2 (1) og (3)

§ 15 Innkjøp

Det er kun styret som kan foreta innkjøp på borettslagets regning.

§ 16 Henvendelse til styret

Henvendelser til styret skal rettes via VIBBO, per e-post til solfastoyaelvepark@styrerommet.no, eller ved å legge brev i postkassen plassert i trapperommet mellom nr. 130 og 132.

§ 17 Husordensregler

Husordensreglene er en del av vedtektene for Sølfastøya Elvepark borettslag.

Reglene er vedtatt av styret, og kan endres av styret fram til første ordinære generalforsamling, da skal de vedtas av medlemmene.

Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 1166 Selskapsnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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