



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 449 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUVIKSTØLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: 21.05.2025

### 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, 17.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 104 018	2 498 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 104 018</b>	<b>2 498 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 654	20 051
Annen driftskostnad		808 326	637 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 440</b>	<b>698 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 225 578</b>	<b>1 800 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 146	23 887
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 146</b>	<b>23 887</b>
Annen finanskostnad		595 231	443 494
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 231</b>	<b>443 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-559 085</b>	<b>-419 607</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 666 493	1 380 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 468 267	34 468 267
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	1 656
Sum varige driftsmidler		34 468 269	34 469 924
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 468 269	34 469 924
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 001	11 492
Andre fordringer		86 768	78 343
Sum fordringer		109 769	89 835
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 305	1 256 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 305	1 256 044
Sum omløpsmidler		1 406 074	1 345 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 192 202	16 525 709
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 192 202</b>	<b>16 525 709</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 312 202</b>	<b>16 645 709</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 040 018	13 666 975
Øvrig langsiktig gjeld		5 154 000	5 154 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 194 018</b>	<b>18 820 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 194 018</b>	<b>18 820 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334 407	335 582
Leverandørgjeld		33 622	5 270
Annen kortsiktig gjeld		95	8 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>368 124</b>	<b>349 120</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 562 142</b>	<b>19 170 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505291

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 449 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUVIKSTØLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### 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: 21.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 104 018	2 498 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 104 018</b>	<b>2 498 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 654	20 051
Annen driftskostnad		808 326	637 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 440</b>	<b>698 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 225 578</b>	<b>1 800 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 146	23 887
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 146</b>	<b>23 887</b>
Annen finanskostnad		595 231	443 494
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 231</b>	<b>443 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-559 085</b>	<b>-419 607</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 666 493	1 380 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 468 267	34 468 267
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		1 656
Sum varige driftsmidler		34 468 269	34 469 924
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 468 269	34 469 924
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 001	11 492
Andre fordringer		86 768	78 343
Sum fordringer		109 769	89 835
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 305	1 256 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 305	1 256 044
Sum omløpsmidler		1 406 074	1 345 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 192 202	16 525 709
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 192 202</b>	<b>16 525 709</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 312 202</b>	<b>16 645 709</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 040 018	13 666 975
Øvrig langsiktig gjeld	5 154 000	5 154 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 194 018</b>	<b>18 820 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 194 018</b>	<b>18 820 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	334 407	335 582
Leverandørgjeld	33 622	5 270
Annen kortsiktig gjeld	95	8 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>368 124</b>	<b>349 120</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 562 142</b>	<b>19 170 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN 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. 6206

JUVIKSTØLEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i JUVIKSTØLEN 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Hos Olaug Børslid, Orresteinen 24 I.

### 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. Endring av Borettslaget vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JUVIKSTØLEN 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

Velges på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet



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.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

## Endring av Borettslaget vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget sine vedtekter er gamle og trenger å bli oppdatert og fornyet i forhold til dagens tid. Det har vært flere endringer i Borettslagsloven som ikke har blitt tatt med i dagens vedtekter. Dagens vedtekter er lagt ved innkallingen sammen med de nye vedtektene. Borettslagsloven vil alltid gå foran vedtektene slik at de nye vedtektene er ikke strengere enn hva loven sier.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de nye vedtektene

Vedlegg

2. Reviderte vedtekter.pdf

3. 6206 Juvikstølen Brl.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Femanger
- Tommy Johnsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Joar Hindenes

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsti Mjøs
- Mats Hindenes



## Styrets årsrapport

### Styrets Arbeid

- 8 styremøter
- Høst og vårdugnad
- HMS runder
- Brannkontroll
- Godkjent nye eiere og leietakere
- Fått en oversikt over de som har ekstrabil, og betalingsordning for å ha ekstrabil
- Budsjettmøte
- Regnskapsmøte
- Brukt mye tid på å revidere vedtektene
- Innhentet pristilbud på ny kledning på 3 vegger
- Organisert hvordan det ny kledning skal betales.

### Vaktmestertjeneste

- Kjøpt og malt ei boddør
- Slått storeplenen
- Luking av ugress
- Snudd sanden i sandkassen
- Klipt alle hekkene
- Rustbehandling av alle terrasser
- Sjekka feste til levegg
- Rydda opp i ladebrikkene
- Montert branntynn på terrasser
- Pakka ned maling før vinteren
- Rengjøring av utstyr, blant annet plenklipper
- Sjekka hovedkran ved innkjørsel
- Høytrykkspylt berget
- Vask av boss containere



## JUVIKSTØLEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>996 760</b>	<b>826 765</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 666 493	1 380 642
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 654	20 051
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-791 718	-868 586
Endring i depositum gjennom året		0	-18 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-835 239	-344 112
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>41 190</b>	<b>169 995</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 037 950</b>	<b>996 760</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 406 074	1 345 880
Kortsiktig gjeld		-368 124	-349 120
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 037 950</b>	<b>996 760</b>



**JUVIKSTØLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 387 039	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	877 403	2 146 288	2 208 000	2 336 000
Andre inntekter	3	4 337	8 521	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 268 779</b>	<b>2 154 809</b>	<b>2 218 000</b>	<b>2 346 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 460	-5 076	-5 200	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-36 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-1 654	-20 051	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-6 604	-6 266	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-43 875	-41 665	-44 200	-46 000
Konsulenthonorar	7	-6 180	-6 125	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-232 474	-88 461	-150 000	-150 000
Forsikringer		-92 990	-79 559	-82 000	-97 000
Kommunale avgifter	9	-341 958	-314 278	-356 600	-410 000
Energi/fyring		-24 561	-20 251	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 832	-31 392	-31 500	-33 000
Andre driftskostnader	10	-26 852	-49 548	-45 000	-46 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-878 440</b>	<b>-698 672</b>	<b>-816 000</b>	<b>-889 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 390 339</b>	<b>1 456 137</b>	<b>1 402 000</b>	<b>1 457 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		835 239	344 112	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 225 578</b>	<b>1 800 249</b>	<b>1 402 000</b>	<b>1 457 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 146	23 887	0	0
Finanskostnader	12	-595 231	-443 494	-883 120	-593 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-559 085</b>	<b>-419 607</b>	<b>-883 120</b>	<b>-593 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 666 493</b>	<b>1 380 642</b>	<b>518 880</b>	<b>864 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 666 493	1 380 642		



## JUVIKSTØLEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	32 268 267	32 268 267
Tomt		2 200 000	2 200 000
Andre varige driftsmidler	14	2	1 656
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 468 269</b>	<b>34 469 924</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 001	11 492
Forskuddsbetalte kostnader		86 318	78 343
Andre kortsiktige fordringer	15	450	0
Driftskonto OBOS-banken		558 245	743 657
Sparekonto OBOS-banken		738 060	512 387
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 406 074</b>	<b>1 345 880</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	16	18 192 202	16 525 709
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 312 202</b>	<b>16 645 709</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 040 018	13 666 975
Borettsinnskudd	18	5 154 000	5 154 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 194 018</b>	<b>18 820 975</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95	8 267
Leverandørgjeld		33 622	5 270
Påløpte renter		143 797	129 917
Påløpte avdrag		190 610	205 665
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>368 124</b>	<b>349 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 874 343</b>	<b>35 815 804</b>
Pantstillelse	19	34 436 000	34 436 000
Garantiansvar		0	0

Alver, 08.05.2025  
Styret i Juvikstølen Borettslag

Anny Femanger /s

Kirsti Mjøs /s

Hildur Frigstad /s

Olaug Børslid



## **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.

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektsføres 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 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**

Kapitalkostnader IN I	1 387 113
Felleskostnader	840 691
TV/Internett	28 512
Elbil infrastruktur	8 200
Reg.kapitalkostnader IN I	-74
Overført til kapitalkostnader	-1 387 039
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>877 403</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	4 332
Andre inntekter	5
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 337</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 460</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 368, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 604.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 050
Andre konsulenthonorarer	-2 130
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 180</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-188 908
Drift/vedlikehold elektro	-12 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 837
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 717
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-232 474</b>



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-211 872
Feieavgift	-486
Renovasjonsavgift	-129 600
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-341 958</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 341
Snørydding	-16 443
Andre fremmede tjenester	-286
Trykksaker	-1 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-368
Andre kontorkostnader	-2 230
Porto	-600
Drivstoff	-810
Vedlikehold biler/maskiner	-293
Bank- og kortgebyr	-2 674
Tap på fordringer,	-35
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 852</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	28 541
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-391
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 996
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>36 146</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-595 231
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-595 231</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	32 268 267
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 268 267</b>

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.185/bnr.318

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utvendig ladeanlegg nr 2		
Tilgang 2020	43 950	
Tilgang 2021	19 865	
Avskrevet tidligere	-62 160	
Avskrevet i år	-1 654	1
Utvendig ladeanlegg		
Tilgang 2019	116 903	
Avskrevet tidligere	-116 902	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1 654</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	450
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>450</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 150 688
Egenkapital fra IN tidligere år	5 070 104
Egenkapital fra IN i år	835 239
Reduksjon EK fra IN	-2 863 829
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>18 192 202</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2006	-29 282 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 544 921
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	791 718
Nedbetalt tidligere, IN	5 070 104
Nedbetalt i år, IN	835 239
	-12 040 018
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 040 018</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprennelig 2006	-5 154 000
------------------	------------



**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-5 154 000**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 154 000
Pantelån	12 040 018
Beregnete IN-forpliktelser	3 041 514
<b>TOTALT</b>	<b>20 235 532</b>

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

Bygninger	32 268 267
Tomt	2 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 468 267</b>



Til generalforsamlingen i Juvikstølen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Juvikstølen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 666 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 11. mai 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## VEDTEKTER FOR JUVIKSTØLEN BORETTSLAG - ORG NR 988 449 776

Endret 05.02 2025

### § 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Juvikstølen borettslag, med forretningskontor i Alver kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 24 boenheter, beliggende på gnr. 185, bnr. 318 i Alver kommune.

### § 2 Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å forestå oppføring/ervert av boligbygg på eiendommen gnr. 158, bnr. 318, Alver kommune. Ved ferdigstillelse skal bygget bestå av 24 leiligheter. Borettslaget har dessuten til formål å ervert eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne.

Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bruksrett.

### § 3 Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf: § 6.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og ervert andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller ervert andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen ervertes ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

### § 4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ervertaren må godkjennes av styret for at ervertet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til ervertaren innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.



Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 44, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

## **§ 5 Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## **§ 6 Bruksrett til bolig (borett) — Oppsigelse og mislighold — Overlating av bruk**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21?

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

I borettslag er det prinsipielt eier som skal bo i boligen. Generelt sett må du ha bodd i boligen i 1 år før den kan leies ut. Leiligheten kan leies ut opptil 3 år, styret skal til enhver tid informeres om navn og telefon på leietaker. Leiligheten kan leies ut av slektning i rett opp og nedadgående stige uten tidsbegrensning. I henhold til utdanning, sykdom og andre særskilte grunner kan styret godkjenne lengre utleie. Det skal alltid søkes styre ved utleie ved varighet over 30 dager i året.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.



## § 7 Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelse om hvordan fellesarealene skal brukes, andelseierne kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, dører, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørages av borettslaget. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

## § 8 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 8.1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Andelseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar omfatter slikt som alt inventar inne i leiligheten sin

- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker, ventilator
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg, gulv og himlingsplater
- alle rør fra forgreiningspunktet og inn i boligen fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, dører, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. til ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innvendig vedlikehold av vinduer, altan- og ytterdører i boligen, samt justeringer og reparasjon av disse hvis det er noe galt med dem.
- Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, vi anbefaler alle å sette inn dusjkabinett



- Andelseieren skal rense sluk og holde avløpene frem til fellesledningen. Dette gjelder også takrenner og sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten,
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Benyttes borettslagets forsikring må hele egenandelen betales av andelseier.
- Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Eier må selv stå ansvarlig for å legge ut feller, og se til at det forsvinner.
- Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i leiligheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.
- Andelseier kan med styrets godkjenning montere varmepumpe tilknyttet til sin bolig. Plasseringen av varmepumpen må også godkjennes av styret. Andelseier er selv pliktig og ansvarlig for at det blir gjennomført nødvendig vedlikehold på varmepumpen. Andelseier har det hele og fulle ansvar for varmepumpen, og borettslaget tar ikke ansvar for den til tross for montering på fasade. Dette inkluderer skader som normalt ville vært dekket av borettslagets boligforsikring
- En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jf. 5 – 1 og 5 – 15'

## 8.2 Borettslagets plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner
- Utskifting av sluk, vinduer, altan og ytterdører til bolig. NB Vinduer og ytterdør og terrassedør vil ikke bli skiftet enkeltvis på borettslagets regning, dersom vinduer eller dører blir ødelagt før fellesutskifting, skal andelseier betale hele egenandelen, hvis borettslagets forsikring benyttes. Dette gjelder punktering eller annen skade. Hvis det står løse gjenstander utenfor som forårsaker at dører og vinduer blir ødelagt vil også den enkelte andelseier måtte dekke hele egenandelen.
- Oppdager andelseier skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- Borettslaget har ansvar for å male husene ved behov, med unntak av boddør, inngangsdør, inngangsparti og terrassegulv.

## 8.3 Andelseiers plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer, m.m.

- Andelseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenhet forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper, dette gjelder blant annet at ingen private ting oppbevares på fellesområdet, og at man tar sin plikt med plen slått, snømåking og duggnad.



## 8.4 Borettslagets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer, m.m.

- Borettslaget skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5 – 17. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når de er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader
- Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og terrasse dør. Inngangsdøra og boddør må den enkelte beboer male selv.
- Andelseieren skal gi borettslaget adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid god gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- Et borettslag som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andelseierne gjennom skader på bruksenheten jf. borettslagsloven 5 – 18

## § 9 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drift og vedlikeholdskostnader. Drift og vedlikeholdskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra forhold mellom arealene på boligene.

Som felleskostnader anses blant annet:

Eiendomsforsikring, jf § 10

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser,
- b) lys/oppvarming av fellesarealer,
- c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar for borettslaget.

Den enkelte andelseier skal innen den 10. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20, har borettslaget lovbestemt panterrett i andelen for slike krav.

## § 10 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.



Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## § 11 Rettsregistrering

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal andelene i borettslaget registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

## § 12 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og tre andre medlemmer. I tillegg velges, 2 varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges dog to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 13 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.



2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

## § 14 Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 15 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 16 Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.



- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.
  3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  4. Godtgjøring til styret og revisor.
  5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
  6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## **§ 17 Vedtak på generalforsamlingen**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## **§ 18 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er intrådt etter utgangen av regnskapsåret.



Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

## **§ 19 Revisjon**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## **§ 20 Oppløsning, sammenlåing, deling**

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

## **§ 21 Hus ordensregler**

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

## **§ 22 Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

## **§ 23 Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## VEDTEKTER

### FOR

### JUVIKSTØLEN BORETTSLAG - ORG NR 988 449 776

(vedtatt 28.04.2006) endret 27 april 2020

#### § 1

##### Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Juvikstølen borettslag, med forretningskontor i Alver kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 24 boenheter, beliggende på gnr. 185, bnr. 318 i Alver kommune.

#### § 2

##### Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å forestå oppføring/ervert av boligbygg på eiendommen gnr. 158, bnr. 318, Alver kommune. Ved ferdigstilling skal bygget bestå av 24 leiligheter. Borettslaget har dessuten til formål å ervert eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne.

Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bruksrett.

#### § 3

##### Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf: § 6.



Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

## § 4

### Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 44, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.



Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

## § 5

### Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## § 6

### Bruksrett til bolig (boret) — Oppsigelse og mislighold — Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

## § 7

### Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser

Vedlegg 3



om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørages av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

## § 8 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom arealene på boligene.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring, jf § 9,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer for borettslaget.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseierens andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.



Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

## **§ 9**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## **§ 10**

### **Rettsregistrering**

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal andelene i borettslaget registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

## **§ 11**

### **Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges dog to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kart gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



## § 12 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.



## § 13

### Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 14

### Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 15

### Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

#### 1. Konstituering

- a) Opptaking av navnefortegnelse.
- b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Vedlegg 3

34 av 39

6206 Juvikstølen Brl.pdf



2. Årsberetning fra styre.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 16

### Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.



## § 17

### Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 15.

april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

## § 18

### Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 19

### Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.



Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

## **§ 20**

### **Hus ordensregler**

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

## **§ 21**

### **Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

## **§ 22**

### **Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 6206 Selskapsnavn: JUVIKSTØLEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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