



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 256 371
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 313 938	2 922 774
Annen driftsinntekt	2	20 000	
Sum inntekter		3 333 938	2 922 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	121 401	115 641
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 974 623	2 689 635
Sum kostnader		3 096 024	2 805 276
Driftsresultat		237 914	117 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 785	2 387
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		51 859	48 595
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-47 074	-46 207
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		190 840	71 291
Totalresultat		190 840	71 291
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	135 231	71 291
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	55 609	
Sum overføringer og disponeringer		190 840	71 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 996	3 177
Andre fordringer		172 195	128 070
Sum fordringer		186 191	131 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 693	1 297 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 693	1 297 677
Sum omløpsmidler		1 600 883	1 428 925
SUM EIENDELER		1 600 883	1 428 925

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	55 609	
Udekket tap			135 231
Sum opptjent egenkapital		55 609	-135 231
Sum egenkapital		55 609	-135 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 028 980	1 374 901
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 028 980	1 374 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 367	139 853
Annen kortsiktig gjeld		203 927	49 402
Sum kortsiktig gjeld		516 294	189 255
Sum gjeld		1 545 274	1 564 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 883	1 428 925



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550153

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 256 371
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 313 938	2 922 774
Annen driftsinntekt	2	20 000	
Sum inntekter		3 333 938	2 922 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	121 401	115 641
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 974 623	2 689 635
Sum kostnader		3 096 024	2 805 276
Driftsresultat		237 914	117 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 785	2 387
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		51 859	48 595
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-47 074	-46 207
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		190 840	71 291
Totalresultat		190 840	71 291
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	135 231	71 291
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	55 609	
Sum overføringer og disponeringer		190 840	71 291



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 996	3 177
Andre fordringer		172 195	128 070
Sum fordringer		186 191	131 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 693	1 297 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 414 693	1 297 677
Sum omløpsmidler		1 600 883	1 428 925
SUM EIENDELER		1 600 883	1 428 925
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	55 609	
Udekket tap			135 231



Sum opptjent egenkapital	55 609	-135 231
Sum egenkapital	55 609	-135 231
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 1 028 980	1 374 901
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	1 028 980	1 374 901
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	312 367	139 853
Annen kortsiktig gjeld	203 927	49 402
Sum kortsiktig gjeld	516 294	189 255
Sum gjeld	1 545 274	1 564 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 600 883	1 428 925



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	15002.00	14290.00
Andre ytelser	106399.00	101351.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121401.00	115641.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE I ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

Årsmøte i Elveparken 3 Boligsameie avholdes mandag 17. april 2023
kl 18.00 i Samfundet, Brogata 2.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 20. mars 2023

I styret for Elveparken 3 Boligsameie

Wenche-Irene Stedal Pramm Bjørn Are Høgvall

Arnstein Grendahl Mona Myrvang

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
17.04.2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at kr 55 609,- tillegges opptjent egenkapital og kr 135 231,- overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Det er ingen innkomne forslag fra styret eller fra sameiere.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



Elveparken 3 Boligsameie - Styrets årsmelding 2022

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Wenche-Irene Stedal Pramm, Depotgata 35 J	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Arnstein Grendahl, Depotgata 33 K	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Bjørn Are Høgvall, Depotgata 35 J	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Mona Myrvang, Depotgata 33 K	(valgt for 2 år i 2022)
Varamedlem:	Karoline Engjåberg, Depotgata 35 J	(valgt for 1 år i 2022)
Varamedlem:	Kåre Bøklepp, Depotgata 33 A	(valgt for 1 år i 2022)

Selskapsinformasjon

Elveparken 3 Boligsameie har organisasjonsnummer 995256371.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet foretrekker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer 995256371.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfaktura stiles slik:

Elveparken 3 Boligsameie, 995256371

Postboks 2719

7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Elveparken 3 Boligsameie ble stiftet 26.01.2010.

Sameiet består av 61 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adressene Depotgata 33 A-H, J, K og Depotgata 35 A-H, J.

Eiendommen har gårdsnummer 83, bruksnummer 833 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Sameier/beboer skal melde fra til styret dersom gassanlegget tas bruk inne og/eller ute på balkongen. Styret administrerer en årlig kontroll.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig



til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret har sørget for gjennomføring av årlig service og kontroll på brannvarslingsanlegg, nødlys, røkluker, brannalarm, gassanlegg, heiser, ventilasjonsanleggene, fjernvarme, garasjeporter og lekeapparater. Styret sørger også for nødvendig service på dører og låssystemer i fellesområdene.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinært årsmøte 04.04.2022 har styret avholdt 15 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Daglig drift
- Administrering av serviceavtaler
- Oppfølging av leverandører
- Oppfølging, informasjon og service til sameiere og leietakere
- Utvikling av styrearbeid knyttet til digitale løsninger gjennom Bori Portalen og senere www.styret.com. Bori byttet portal 01.12.2022. Innhold fra gammel Bori portal er gradvis overført til den nye portalen over en periode på 4-5 måneder.
- Samarbeid med og møte i Elveparken Fellesorgan, Elveparken 1, 2, og 3
- Oppfølging av oblatparkeringen
- Budsjettering og økonomioppfølging
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Fylling av gasstanker og oppfølging av fakturering av gass

Av andre større saker kan nevnes:

- Forsikringsskader. 2 små hendelser med vannlekkasjer fra tak i D35. Reparert på sameiets bekostning da utgiften kom under egenandel på kr 10.000,-
- Sklisikring av svalganger i 5.etg i D33 og 3. etg i D35
- Installert seriekoplet, heldekkende brannalarmanlegg i hele bygget i D33
- Rens av avløpsrør på kjøkken og bad i alle leiligheter
- Byttet lysstoffrør til LED lys i alle heiser
- Byttet varslingslinjer i alle heiser (Telenor faset ut fastlinjer i 2022)
- Startet et prosjekt med trinnvis utskifting av armaturer og lyskilder ute og inne. (Myndighetspålagte endringer EU/EØS)
- Oppfølging av uforutsette stopp i søppelsuget som skyldes uriktig bruk og vedlikehold av søppelsjaktene
- Gjennomført oppretting av en del skader som må rettes opp uteområdet

Andre tiltak for bomiljøet:

- Kommunikasjon og informasjon via epost, sms og direkteskriv på oppslagstavler, i postkasser og i Bori-portalen
- Dugnad på uteområdet
- Dugnad med rengjøring og beising av skur for papp & papir
- Vårrydding med innleid container for beboerne
- Julegrantenning med gløgg og pepperkaker på tunet

Leiligheter som legges ut for salg har god omsetningshastighet. I 2022 ble det omsatt 5 leiligheter.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 237 914,- og et positivt årsresultat på kr 190 840,-.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2022 kr 1 084 589,-.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Avvik i posten for større vedlikehold skyldes rehabilitering som skulle vært slutført i 2021.
 - De kommunale avgiftene var lavere enn antatt, kr 610 615,- mot budsjett kr 716 000,-
- Budsjett for 2023 er justert.
- Økte energikostnader (strøm og fjernvarme) for 2022. Styret er i dialog med Eviny og bestrider faktura for 2. halvår 2022. Sameiet kjøper fjernvarme hos Eviny med tilhørende måleravregninger direkte til eierne. Styret mener at enkelte leiligheter/målere teller ikke og blir ikke avlest. Avvikene blir ikke rapportert og heller ikke utbedret, forbruket blir avlest og fakturert boligselskapet som varmetap (faktureres felleskapet). Styret er i dialog med flere leverandører for å få en bedre løsning for innkjøp og avregning av fjernvarme.
- Ellers viser årsregnskapet enkeltposter med mindre avvik.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2023.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med kommunale kostnader kr 620 000,- for 2023, som er en reduksjon fra 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen. Det er hensyntatt renteøkning i budsjettet.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen.



Planlagt vedlikehold

Budsjettert vedlikehold 2023

I tillegg til rullerende vedlikehold, har sameiet følgende planer for ekstraordinære tiltak i 2023:

- Sklisikring på nest øverste svalgang i begge blokker
- Rette opp skader på uteområdet
- Ny leverandør på avlesning og fakturering av fjernvarme og varmt tappevann
- Trinnvis utskifting av armaturer og lyskilder ute og inne. (Myndighetspålagte endringer EU/EØS)

Vedlikeholdshistorikk i Elveparken 3

- 2023: Vedlikeholdsrensing av avløpsrør på kjøkken og bad i alle leiligheter
- 2022: Maling av mur på balkonger (individuelt eller innleie fra sameier av profesjonell maler)
- 2022: Reparert vannlekkasjer fra tak i D35 (2 små hendelser)
- 2022: Sklisikring på øverste svalgang i begge blokker
- 2022: Oppgradering av internett- og TV løsning
- 2021: Ekstraordinært vedlikehold på enkelte balkonger i D35 pga. vannlekkasjer til balkonger under
- 2021: Rettet opp skjeve utelys ved parkeringsplassen foran 35
- 2021: Rettet opp inngangspartier i D35 og byttet stolper pga setninger
- 2021: Reparert hjørnekasse i D35
- 2021: Tømming av sandfang i 22 kummer på eiendommen
- 2021: Forebyggende vedlikehold ved oppfølging og kontroll av tak i begge blokker
- 2021: Rensing av ventilasjonskanalene på avtrekk i leiligheter og fellesarealer
- 2020: Vedlikeholdsarbeider på betongflater og svalganger
- 2020: Nullstilling av parkanlegget ved overgang til ny leverandør
- 2019: Revisjon gasstanker
- 2019: Utbedret masseglidning mellom D35 og D37 (EP2)
- 2016: Malt utvendig panel på begge blokker

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP2414004.1.4. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader påbygningen.

Ved skade

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.



Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, er det vedtektsfestet at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner på forhånd melder bruker, kontakinformasjon og bruksoverlatingens varighet til vår forretningsfører.

BORI BBL skiftet forvaltningssystem 01.12.2022 og «Min side» ble tatt ned samme dag. Når etter hvert den nye «Min side» - som vil hete Nabonett - blir tilgjengelig for sameierne, vil utleie igjen kunne registreres av sameier selv.

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Telia

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Telias chat robot døgnet rundt.

Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

I sameiet er det garasjer med disponerte plasser. Garasjeplassene er sameiets felles eiendom. Disposisjonsretten kan ikke selges. Utleie av garasjeplass internt i sameiene Elveparken 1, 2 og 3 tillates. Styret skal orienteres om eventuell utleie. I tillegg er det parkeringsplasser ute som er felles for de tre sameiene i Elveparken. Lovlig parkering på sameienes felles parkeringsplasser skal dokumenteres med synlig parkeringsbevis.

Det er utarbeidet retningslinjer for ladepunkt av el-bil. Seksjonseier kan etter skriftlig søknad til styret (eget skjema) anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer.

Driften av sameiet

Styret har over tid jobbet med å finne gode leverandører som kan tilby oss tjenester av ønsket kvalitet og stabilitet, til en god pris. Styret samarbeider med Elveparken 1 og 2, og vi samarbeider om å få de beste tilbudene på de tjenestene som det er hensiktsmessig å samarbeide om.

Nytt i 2023 er at styret har inngått avtale med RSM som totalleverandør på gass (måleravlesning, fakturering til sameiere med gassavtale, service og lovpålagte kontroller av hele gassanlegget). For øvrig er tidligere etablerte avtaler videreført:

- Sameiet har avtale med Coor Eiendomsforvaltning om vaktmestertjenester
- Garasjevask, snørydding og vedlikehold av grøntanlegg utføres av Toma Eiendomsdrift AS
- Renhold i fellesarealene utføres av Coor Eiendomsforvaltning
- Periodisk service på ventilasjonsanlegget utføres av GK AS
- Periodisk service på heisene utføres av KONE AS
- Periodisk service på fjernvarmeanlegget utføres av Bravida Norge AS
- Periodisk kontroll av brannalarm-anlegg, brannvarslere, røykluker og brannslukningsutstyr utføres av Norsk Brannvern AS
- Nortek AS er sameiets leverandør på service og reparasjon av tak
- Sameiet benytter Strømmen EL-Installasjon AS til installasjon av ladepunkter for el -bil
- Sameiet har serviceavtale med Assa Abloy AS på garasjeportene
- Sameiet har inngått avtale med RSM Gas Services på service- og kontrollavtaler på gassanlegget i D33 og faset ut Alfa Olis Gass og VVS og AGA AS
- Sameiet har serviceavtale med Envac Norge AS på søppelsug-anlegget



- Sameiet har serviceavtale på utevanningsanlegget med Vanning AS
- Sameiet benytter Lady Solskjerming AS på solskjerming og foliering av utvendig glass på balkonger. Dette dekkes av sameier selv. Kontakt styret ved spørsmål om type produkter.
- Årlig rengjøring av utvendig glass på balkonger/svalganger utføres av Freddy Olsen Renhold
- Gravco AS blir benyttet til ettersyn, service og tømming av sandfangere i kummer på utearealene
- PowerClean fikk oppdraget med å rense avløpsledninger i 2023
- Telia AS leverer TV- og bredbåndtjenester

Sameiere kan bestille systemnøkler (nøkkel til hovedinngangsdør/søppelsug) ved henvendelse til styret. Ekstra nøkler må betales av den enkelte.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Styret kan kontaktes på e-post elveparkentre@gmail.com.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av sameier på www.energimerking.no.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Jostein Lindskog For 2 år Adresse: Depotgata 33 K

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Ingar Næss For 2 år Adresse: Depotgata 33 K

2. Karoline Engjåberg For 1 år Adresse: Depotgata 35 H

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Kari-Ann Bourne For 1 år Adresse: Depotgata 35 J

2. Randi Wennemo For 1 år Adresse: Depotgata 33 A

4. Som valgkomité foreslås:

1. Wenche-Irene Stedal Pramm For 1 år Adresse: Depotgata 35 J

2. Arnstein Grendahl For 1 år Adresse: Depotgata 33 K

Lillestrøm, 16/03 2023

I valgkomitéen for Elveparken 3 Boligsameie

.....

Harold Misund

.....

Jan Kristensen



Elveparken 3 Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Elveparken 3 Boligsameie org.nr. 995256371



Resultatregnskap 2022

Elveparken 3 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	3 313 938	2 922 774	3 226 728	3 705 663
	Annen driftsinntekt	2	20 000	0	0	0
	Sum driftsinntekter		3 333 938	2 922 774	3 226 728	3 705 663
Kostnader						
	Lønnskostnad	3	121 401	115 641	121 401	127 187
	Konsulenttjenester	4	138 535	127 737	107 720	112 635
	Kontingenter		2 650	2 050	2 050	2 800
	Rep og vedlikehold	5	843 851	774 732	597 000	1 050 000
	Forsikringer		116 549	104 860	110 000	115 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		610 615	673 300	716 000	620 000
	Energi og fyring	6	600 748	406 221	450 000	490 000
	Kabel-TV og telefoni	7	306 745	282 142	292 800	322 080
	Driftskostnader	8	321 447	297 485	343 000	387 000
	Andre driftskostnader	9	33 482	21 108	52 500	53 000
	Sum driftskostnader		3 096 024	2 805 276	2 792 471	3 279 702
	Driftsresultat før finansposter		237 914	117 498	434 257	425 961
Finansielle poster						
	Finansinntekt		4 785	2 387	0	0
	Finanskostnad		51 859	48 595	40 000	70 000
	Sum finansposter		-47 074	-46 207	-40 000	-70 000
	Årsresultat		190 840	71 291	394 257	355 961
	Overført til annen egenkapital	10	55 609	0	0	0
	Overført udekket tap	10	135 231	71 291	0	0
	Sum disponering		190 840	71 291	0	0

Resultatrapport 2022 for Elveparken 3 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Elveparken 3 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	172 195	128 070
Kundefordringer	13 996	3 177
Sum fordringer	186 191	131 247
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 414 693	1 297 677
Sum omløpsmidler	1 600 883	1 428 925
SUM EIENDELER	1 600 883	1 428 925

Balanserapport 2022 for Elveparken 3 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Elveparken 3 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	55 609	0
Udekket tap		0	-135 231
Sum egenkapital		55 609	-135 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 028 980	1 374 901
Sum langsiktig gjeld		1 028 980	1 374 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 367	139 853
Annen kortsiktig gjeld		203 927	49 402
Sum kortsiktig gjeld		516 294	189 255
Sum gjeld		1 545 274	1 564 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 883	1 428 925

Elveparken 3 Boligsameie

Wenche-Irene Stedal Pramm
Styrets leder

Mona Lisbet Myrvang
Styremedlem

Arnstein Grendahl
Styremedlem

Bjørn Are Høgvall
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Elveparken 3 Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet / gressklipping	17 328	17 328	17 328	17 328
Generelle felleskostnader	2 973 570	2 612 418	2 901 000	3 350 655
Kabel-TV/Bredbånd	307 440	277 428	292 800	322 080
Renhold	15 600	15 600	15 600	15 600
Sum felleskostnader	3 313 938	2 922 774	3 226 728	3 705 663

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	20 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	20 000	0	0	0

Andre inntekter gjelder kompensasjon fra SH Bygg.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	106 399	101 361	0	111 470
Arbeidsgiveravgift	15 002	14 290	0	15 717
Sum lønnskostnader	121 401	115 641	0	127 187

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning kr 2 275,-, ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	103 415	121 756	102 530	107 185
Juridisk rådgivning	10 938	0	0	0
Revisjon	5 188	5 188	5 190	5 450
Teknisk bistand	18 994	0	0	0
Tilleggstjenester	0	793	0	0
Sum konsulenttjenester	138 535	127 737	107 720	112 635

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	12 034	14 749	12 000	12 000
Brannsikring	263 665	69 820	321 000	204 000
Bygninger	69 563	5 922	50 000	30 000
Dugnad	0	407	0	0
Elektro	0	9 493	7 000	145 000
Fyringsanlegg	3 619	7 059	5 000	5 000
Garasjer	26 338	52 943	20 000	20 000
Heis	123 671	79 886	61 000	145 000
Større vedlikehold	205 525	256 909	0	215 000
Utvendig anlegg	52 148	79 024	49 000	60 000
Ventilasjon	70 517	113 916	37 000	85 000
VVS	16 771	84 606	35 000	129 000
Sum vedlikeholdskostnader	843 851	774 732	597 000	1 050 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	427 708	249 477	300 000	310 000
Strøm	173 040	156 744	150 000	180 000
Sum energi og fyring	600 748	406 221	450 000	490 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	306 745	282 142	292 800	322 080
Sum kabel-TV og telefoni	306 745	282 142	292 800	322 080



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	114 806	108 037	115 000	150 000
Gressklipping	40 578	38 426	39 000	44 000
Renhold	84 142	79 663	115 000	106 000
Søppeltømming / container	18 606	10 475	10 000	20 000
Vaktmester	63 315	60 885	64 000	67 000
Sum driftskostnader	321 447	297 485	343 000	387 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	15 000
Belysning, sikringer	4 100	659	0	0
Fyringsanlegg	0	0	5 000	0
Nøkler, låser, skilt	11 714	7 021	7 000	10 000
Verktøy og redskaper	961	548	0	0
Sum driftsmateriale	16 774	8 228	12 000	25 000
Generalforsamling	7 734	2 066	25 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	2 275	3 500	6 000	6 500
Porto	210	976	0	0
Rekvisita	1 849	2 977	0	0
Velferd	1 044	222	6 000	6 000
Sum kontorkostnader	13 112	9 741	37 000	24 500
Gave, ikke	596	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 138	3 500	3 500
Sum andre kontorkostnader	3 596	3 138	3 500	3 500
Sum andre driftskostnader	33 482	21 108	52 500	53 000



Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Udekket tap 01.01	-135 231	-206 522
Tilført til/fra EK /Udekket tap fra årets resultat	190 840	71 291
Sum opptjent egenkapital 31.12	55 609	-135 231
Annen egenkapital 31.12	55 609	0
Udekket tap 31.12	0	-135 231
Sum egenkapital 31.12	55 609	-135 231

Det avsettes ikke årlig til framtidig vedlikehold av sameiets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Gjeldsbrevlån

Kreditor:	Nordea Bank
	ABP
Lånenummer:	62018193782
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5,20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 374 901
Avdrag i perioden:	345 921
Lånesaldo 31.12:	1 028 980



Note 12 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	1 239 670	1 593 478
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	190 840	71 291
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-345 921	-425 099
B. Årets endring i arbeidskapital	-155 081	-353 808
C. Arbeidskapital 31.12	1 084 589	1 239 670
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 600 883	1 428 925
- Kortsiktig gjeld	516 294	189 255
= Arbeidskapital 31.12	1 084 589	1 239 670



Til årsmøtet i Elveparken 3 boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken 3 boligselskap som viser et overskudd på NOK 190 840. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 17. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



VEDTEKTER FOR ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

(Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 2021)

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elveparken 3 Boligsameie, adresse Depotgata, 2001 Lillestrøm. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.01.2010.

§ 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 83, bnr. 833 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 61 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker eierseksjonens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, korridorer, samt kjeller med garasje plasser, sykkelparkering, søppelkast og papp/papir plass.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiers felles behov.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven av 16.06.17 og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

Seksjonseierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til sameiets forretningsfører Bori for registrering i portalen bori.no. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi påbud som angår eiendommens eksteriør. Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, varmpumper o.l., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1.januar 2018.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har utarbeidet retningslinjer for installasjon av ladepunkt for elbil.

Vedtekter for Elveparken 3 Boligsameie



En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er kun seksjonseiere i Elveparken 1 Boligsameie, Elveparken 2 Boligsameie og Elveparken 3 Boligsameie som har rett til å disponere over bruksrett til parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til forretningsfører for registrering i portalen bori.no. Registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

4.1 Bruk av arealene

Utomhusarealene skal kunne benyttes av seksjonseiere, beboere og besøkende og ellers alle som i tilknytning til disse har behov for og trenger adkomst / tilgang til felles utearealer og anlegg, gjesteparkingsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg. Partene skal påse at egne seksjonseiere, herunder besøkende, behandler arealene på en aktsom måte.

Arealene kan ikke brukes på annen måte uten at alle fremtidige parter gjør særskilt avtale om dette. Dette gjelder også fremtidig endring av fordelingsnøkler og ansvar etter avtalens innhold, helt eller delvis.

4.2 Arealenes avgrensning

Som bilag til denne avtale vedlegges utomhusplan som viser arealer som skal disponeres, brukes av alle 3 sameiere.

Områder som på vedlagte plan fremstår som buskfelt, naturmark, fellesareal, helleganger, kjøreveier, sandkasser, gangveier og benker/opphold innenfor hvert enkelt sameies eiendom omfattes av denne avtale.

Områder merket som parkering skal brukes, vedlikeholdes og forvaltes i fellesskap mellom sameiene. Områder som på vedlagte plan fremstår som privathager er særskilt unntatt fra denne avtale og hører særskilt til det gjeldene boligselskap/seksjon.

Fordelingsnøkkel for vedlikehold/forvaltning av parkeringsarealene skal legges til grunn av fremtidige felleskostnader, en fordelingsnøkkel som tar utgangspunkt i sameiebrøken for eierseksjonseierne.

Nevneren i fordelingsbrøken utgjør summen av samtlige sameiebrøker for all bebyggelse som oppføres på eiendommen.

4.3 Forvaltning

Alle løpende faste kostnader og annet vedlikehold av området i utomhusplanen fordeles av partene i henhold til ovenfor nevnte nøkkel. Dersom faste kostnader til f.eks enkelte vaktmestertjenester, lys etc. ikke kan måles, blir avregningen å fastsette etter et skjønn. Annet vedlikehold/utbedring som skyldes skade som er påvist utført av en eller flere av partenes seksjonseiere, skal dekkes av den part hvis seksjonseier/besøkende har utøvet skaden. Dette gjelder kun i tilfeller hvor partene kan søke regress hos seksjonseier/besøkende for utøvet skade.

4.4 Bruk og ansvar

Partenes seksjonseiere og besøkende har rett til adkomst over og bruk av felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkingsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg som det fremgår av vedlagte utomhusplan. Dette gjelder ikke arealer som er beliggende inntil leiligheter på Vedtekter for Elveparken 3 Boligsameie



bakkeplan (privathager) og som disponeres særskilt av disse seksjonene. Det respektive boligselskap gjør særskilt avtale med sine beboere om hvordan privathager skal disponeres. Tilsvarende gjelder for næringsseksjoner.

4.5 Fellesorgan for Boligsameiene Elveparken 1, Elveparken 2 og Elveparken 3

Fellesorgan er etablert for å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av den tinglyste avtalen av 25.02.08. Fellesorganet kan ta opp og behandle saker som er felles interesse for beboerne i Elveparken.

Fellesorganet kan på vegne av beboerne i Elveparken innhente tilbud, for eksempel på strømleveranse, med formål å forhandle fram avtaler med leverandører for å skaffe billigst og beste pris på tjenester til alle seksjonseiere.

§ 5 Vedlikehold og kostnader

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og på andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreingspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Allt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i eierseksjonsloven § 32 og § 33

§ 6 Fordeling av felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enig, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot den enkelte seksjonseier for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

Kostnader i forbindelse med garasjelegget fordeles på seksjonseiere etter antall garasjeplasser de har bruksrett til.

Gassforbruk kommer i tillegg til normale fellesutgifter og avregnes etter egen måler for leiligheten. Avtale om tilsyn / drift av gassanlegget fordeles på samtlige seksjoner. Ut over dette er det i hver seksjon separate energimålere for el. kraft, varmt tappevann og varme.

§ 7 Forsikring

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

§ 8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen

Vedtekter for Elveparken 3 Boligsameie



beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 9 Arsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av 30 juni. Styret skal med varsel på minst 4 uker varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøte skal skje med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst åtte seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseieren har oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og 39.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes vedtak med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendringer kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses om ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

Vedtekter for Elveparken 3 Boligsameie



- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering
- g) endring av fordeling av felleskostnader
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) velge styreleder når lederen er på valg
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratru
- 8) behandle forslag fra styret
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre til fem medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Vedtekter for Elveparken 3 Boligsameie



Styret er vedtaksført når minst **tre** av styremedlemmene (eventuelt medregnet varamedlem) er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Likevel kan ikke vedtak fattes med mindre minst 2 styremedlemmer stemmer for forslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

10.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, samt fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 14 Eierskiftegebyr

Ved omsetning av seksjoner skal kjøper og selger bære kostnadene selv, herunder også regningen for arbeidet forretningsfører gjør i forbindelse med salget.

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65.

oooOOOooo



HUSORDENSREGLER

ELVEPARKEN 3



Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. Stikkord: Vis hensyn

1. BRUK AV LEILIGHETEN

- 1.1 Ved salg/utleie av leiligheten skal eieren (selgeren) sørge at all informasjon i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt elektronisk til sameiets forretningsfører Bori og til styret.

Meldingen skal inneholde:

- Seksjonsnummer
- Fullt navn, epostadresse og telefonnummer på kjøper(e) / leietaker(e) Alle beboere i enheten skal nevnes i eposten av sikkerhetshensyn.
- Selgerens/utleierens navn
- Nøyaktig overdragelsesdato

- 1.2 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore eller utøve andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00. Generell ro på søndager og helligdager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.
- 1.3 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten, jfr. vedtektenes §5.
- 1.4 Det må ikke gjøres bygningsmessige endringer som påvirker ventilasjonsanlegget som for eksempel å erstatte kjøkkenventilatoren med en motorisert kjøkkenvifte.
- 1.5 Radiatorer i leilighetene må «luftes» hver høst og vår for å sikre at varmfordelingen fungerer i hele blokken. Du finner veiledninger på www.youtube.com med for eksempel søkeord «luft radiator». Lufting bør gjentas noen dager etter oppstart av anlegget om høsten. Hovedkranen til radiatorene innerst i boden skal ALDRI være avstengt. Det ødelegger sirkulasjonen i anlegget.
- 1.6 Merking av postkassen er sameiers ansvar. Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig.
- 1.7 Navneskilt på utvendig ringeklokkeanlegg oppdateres av styret, jfr. pkt. 1.1
- 1.8 For tilkobling til fellesanlegget for radio, tv og bredbånd må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler. Det er ikke tillatt å installere egne parabolantenner.
- 1.9 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at fellesutgifter betales ved forfall.

Sist oppdatert 14.03.2022
Styret i Elveparken 3



- 1.10 Banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.
- 1.11 Snømåking fra svalgang og balkonger må skje uten sjenanse og fare for andre beboere.
- 1.12 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent.
- 1.13 Det er ikke adgang til å male eller beise balkonger i annet enn blokkens farger.
- 1.14 Markiser, folier på balkongglass og andre former for utvendig solskjerming skal være av type og farge som er vedtatt av styret. Fliser på bakkenivå skal også ha lik farge og utforming.
- 1.15 Godkjent grill for bruk på balkong er kun gass og/eller elektrisk grill, generelt godkjent for bruk i Norge. Gjeldende sikkerhetsforskrifter for bruk og oppbevaring av slike griller må til enhver tid følges. Bruk av all annen type grill – som for eksempel kullgrill – på balkong, terrasse og sameiets område er forbudt.
- 1.16 Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner på eget område, for eksempel hundehus, dukkestue, sandkasse eller trampoline.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

- 2.1 Eierne/beboerne i de enkelte oppganger har ansvar for å holde inngangspartiet og trappeoppgangen ryddig.
- 2.2 For å unngå skader på gulvbelegget er det viktig at det ikke brukes brodder i trappen, gangen eller heisen.
- 2.3 Sykler, sportsutstyr, barnevogner, o.l. må ikke plasseres i oppganger eller inngangspartiene. Sykler skal stå i eller ved sykkelstativene.
- 2.4 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelsjaktene. Grønne matavfallsposer kan hentes i særskilt skap som er montert i begge garasjer. Papiravfall skal legges i egne beholdere.

I avfallssystemet skal det bare kastes «vanlig husholdningsavfall» – og husk å knyte posen godt. Annet avfall skal leveres til et returpunkt eller en miljøstasjon. Feil bruk som forårsaker «propp» må løses av Envac's servicepersonell og koster i snitt sameiet mer enn kr 3.500,- pr gang. Det vil også over tid føre til skade og slitasje på anlegget som igjen vil utløse kostnader til vedlikehold og utbedringer.
- 2.5 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må bidra til at eiendommen holdes ryddig og ren.
- 2.6 Gjennomføring av felles dugnader besluttet av styret og/eller årsmøtet med alminnelig flertall, jfr. vedtektenes §4 og §5. Både sameiere og leietakere oppfordres til å bidra på dugnadene.
- 2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syketransport, møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er kjøring på gangveiene forbudt.
- 2.8 Beboere som på grunn av uforsiktighet utløser brannalarm i trappeoppgang eller garasjeanlegg kan bli belastet kostnader ved utrykning fra brannvesenet.

Sist oppdatert 14.03.2022
Styret i Elveparken 3



- 2.9 Parkeringsplassene ute disponeres i fellesskap av Elveparken 1, Elveparken 2 og Elveparken 3. De er bare beregnet for personbiler. Parkering på sameienes felles parkeringsplasser skal dokumenteres med synlig parkeringsbevis. Parkering av tilhengere – slik som bilhenger, båthenger, campingvogn eller bobil – er bare tillatt for noen dager.
- 2.10 I garasjene skal det bare lagres bilrelaterte artikler. Gassbeholdere o.l. er ikke tillatt å lagre i garasje/bod på grunn av brann- og eksplosjonsfare. Gass skal oppbevares på godt ventilert sted, det vil si balkongen.
- 2.11 Defekte lyspærer skal byttes. Vaktmester avdekker som regel defekte lyspærer på svalgangene og i fellesområdene på sin ukentlige runde. Skulle det gå lengre tid kan man gjerne informere styret på epost slik at vaktmester blir gjort oppmerksom på det. Lyspærer i låste boder i garasjene må byttes av sameier/beboer. Man kan få utlevert lyspærer til boden ved henvendelse til styret og også få hjelp til å utføre det.
- 2.12 Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets område – dette for å unngå skadedyr. Hvis beboer oppdager forekomst av skadedyr i egen leilighet eller i fellesområdene skal styret varsles umiddelbart.
- 2.13 Endring i fellesområder og fellesanlegg kan bare gjøres med styrets godkjenning, jfr. vedtektenes § 4.

3. DYREHOLD

- 3.1 Enhver beboer som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre.
- 3.2 Det er tillatt å ha hund og katt i sameiet.
- 3.3 Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område.
- 3.4 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

4. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 4.1 Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til den det gjelder. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.
- 4.2 Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere tiltak. Klagen behandles skriftlig av styret.
- 4.3 Grove overtredelser eller unnlatelse av å følge husordensreglene anses som vesentlig brudd på beboerens forpliktelser overfor sameiet, jfr. vedtektenes § 13.