



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 336	1 481 260
Sum inntekter		1 504 336	1 481 260
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 904	1 311
Annen driftskostnad		639 628	1 603 888
Sum kostnader		714 877	1 656 939
Driftsresultat		789 459	-175 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 720	533
Sum finansinntekter		2 720	533
Annen finanskostnad		76 360	50 497
Sum finanskostnader		76 360	50 497
Netto finans		-73 640	-49 964
Ordinært resultat før skattekostnad		715 819	-225 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 819	-225 643
Årsresultat		715 819	-225 643
Totalresultat		715 819	-225 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 819	-225 643
Sum overføringer og disponeringer		715 819	-225 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 186 273	18 186 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 472	77 377
Sum varige driftsmidler		18 281 745	18 263 650
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		31 549	10 000
Sum anleggsmidler		18 313 293	18 273 650
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 034	22 458
Sum fordringer		30 034	22 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 859	746 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 859	746 783
Sum omløpsmidler		839 892	769 241
SUM EIENDELER		19 153 186	19 042 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 486 787	5 770 968
Sum opptjent egenkapital		6 486 787	5 770 968
Sum egenkapital		6 488 787	5 772 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 777 670	5 295 296
Øvrig langsiktig gjeld		7 621 442	7 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 399 112	12 895 296
Sum langsiktig gjeld		12 399 112	12 895 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265 756	260 876
Leverandørgjeld		-469	90 401
Annen kortsiktig gjeld			23 350
Sum kortsiktig gjeld		265 287	374 627
Sum gjeld		12 664 398	13 269 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 153 186	19 042 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357347

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 336	1 481 260
Sum inntekter		1 504 336	1 481 260
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 904	1 311
Annen driftskostnad		639 628	1 603 888
Sum kostnader		714 877	1 656 939
Driftsresultat		789 459	-175 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 720	533
Sum finansinntekter		2 720	533
Annen finanskostnad		76 360	50 497
Sum finanskostnader		76 360	50 497
Netto finans		-73 640	-49 964
Ordinært resultat før skattekostnad		715 819	-225 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 819	-225 643
Årsresultat		715 819	-225 643
Totalresultat		715 819	-225 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 819	-225 643
Sum overføringer og disponeringer		715 819	-225 643



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 186 273	18 186 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 472	77 377
Sum varige driftsmidler		18 281 745	18 263 650
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		31 549	10 000
Sum anleggsmidler		18 313 293	18 273 650
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 034	22 458
Sum fordringer		30 034	22 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 859	746 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 859	746 783
Sum omløpsmidler		839 892	769 241
SUM EIENDELER		19 153 186	19 042 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 486 787	5 770 968
Sum opptjent egenkapital	6 486 787	5 770 968
Sum egenkapital	6 488 787	5 772 968
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 777 670	5 295 296
Øvrig langsiktig gjeld	7 621 442	7 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 399 112	12 895 296
Sum langsiktig gjeld	12 399 112	12 895 296
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	265 756	260 876
Leverandørgjeld	-469	90 401
Annen kortsiktig gjeld		23 350
Sum kortsiktig gjeld	265 287	374 627
Sum gjeld	12 664 398	13 269 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 153 186	19 042 891



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bekkelia Borettslag

29. mars 2023

Selskapsnummer: 4949





Velkommen til årsmøte i Bekkelia 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:

29. mars 2023 kl. 17:00, Loken.

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. Forslag til generalforsamling - Kollektiv avtale TV & internett
8. Forslag til generalforsamling - Endring i vedtekter knyttet til kommunens rett til å utpeke kjøper
9. Forslag til generalforsamling - Styret ber om fullmakt til å forhandle vedtektsendringer med Elverum kommune. Endring av borettslagets status - fra omsorgsboliger til ordinært borettslag
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkelia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten 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

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4949 Bekkelia årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 49 000.



Sak 7

Forslag til generalforsamling - Kollektiv avtale TV & internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å inngå kollektiv avtale som dekker både TV og internett. Denne avtalen koster totalt kr 500 pr mnd pr husstand. I praksis betyr det en økning på kr 105 pr mnd pr husstand. Tilbudet inkluderer datalinje med hastighet på 20 mbps. Dette er den laveste hastigheten leverandøren tilbyr, men er trolig tilstrekkelig for mange beboere. Dersom det er behov for raskere linje, kan hver enkelt avtale oppgradering direkte med leverandøren til gunstige priser. Iht leverandøren vil en økning til eksempelvis 100 mbps gi en prisøkning på kr 339,- pr mnd.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Kollektivavtalen anses som gunstig og fleksibel for den enkelte boligeier. En fellesavtale vil også øke boligenes attraktivitet. Styret anbefaler løsningen

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

2. 230308 Produktark Komplet 20 (2).pdf
3. 230308 Kollektiv - Tilbud - Komplet 1 (1).pdf

Sak 8

Forslag til generalforsamling - Endring i vedtekter knyttet til kommunens rett til å utpeke kjøper

Forslag fremmet av:

Einar Sagbakken

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget har til hensikt å styrke andelseiernes mulighet til å få omsatt sine boliger ved at de særskilte kravene til å kunne være andelseier og kommunens rett til å utpeke kjøper, faller bort etter en vedtektsfestet frist basert på kunngjøring. Dersom boligen ikke er solgt til noen som kommunen har utpekt innen en vedtektsfestet frist, bortfaller særskilte krav, nevnt i paragraf 2-1 (2). Boligen kan da kjøpes av hvem som helst, uten godkjenning fra Elverum kommune.



Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret mener forslaget vil øke boligenes attraktivitet og forhåpentligvis også øke omsetningshastigheten ved salg. Vedtektsendringen anbefales.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

4. Utkast til vedtektsendringer 07.03.2022 Einar Sagbakken (1).pdf

5. 230310 Vedtekter Bekkelia jfr forslag Einar.pdf

Sak 9

Forslag til generalforsamling - Styret ber om fullmakt til å forhandle vedtektsendringer med Elverum kommune. Endring av borettslagets status - fra omsorgsboliger til ordinært borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektsendringene er knyttet til borettslagets status som "omsorgsboliger" med tilhørende klausuler og som påvirker omsetningshastigheten av boliger.

Bakgrunnen for forslaget er knyttet til treg omsetning av boligene i borettslaget.- Omsetning følger pt et annet omsetningsløp enn ordinære, sammenlignbare boliger. Gjennomsnittlig omsetningstid for sammenlignbare boliger på det åpne markedet er for øyeblikket 60-70 dager (Eiendomsmegler 1). Det er med andre ord god omsetning av boliger på det åpne markedet. Bekkelia BRL har for øyeblikket 4 boliger ute for salg. Disse har vært kunngjort for salg fra 200 dager til over ett år og det oppleves liten bevegelse i markedet. Behovet for denne type bolig må derfor betraktes som lite eller fraværende. Konsekvensen er at eiere som har behov for å flytte, eller arvinger etter avdøde eiere, blir sittende med en ekstra bolig, og vil stå ansvarlig for løpende kostnader. Dette oppleves urimelig for de det måtte gjelde. I tillegg fremstår tomme hus over tid som negativt, både overfor beboere og markedet.

Det største omsetningshinderet er sannsynligvis kommunens rett til å utpeke kjøpere og kravet til at kjøper må ha en funksjonsnedsettelse. Dette gir et marginalt marked og dermed lav etterspørsel. Videre kan bestemmelsen om fastsetting av maksimalpris oppleves som en usikkerhetsfaktor i forhold til oppgradering og modernisering. Det er normalt å gjøre økonomiske vurderinger i forkant av investeringer. Det kan ikke ses bort ifra at frykt for at investeringen ikke gjenspeiles i markedsprisen vil være til hinder for gjennomføring av nødvendige oppgraderinger. Manglende oppgradering fører til at boligstandarden ikke alltid henger med i tiden.



I tillegg må det også erkjennes at begrepet «omsorgsbolig» begrenser markedet. Det er ingen tvil om at potensielle kjøpere frafaller, fordi de ikke har behov for ekstra omsorg. Det oppleves som «nedverdiggende» å skulle bo i en omsorgsbolig når vedkommende ikke har behov for andre tjenester enn de som er tilgjengelig i enhver annen moderne bolig.

En evt statusendring forutsetter endringer av dagens vedtekter. Forslag til endringer må først godkjennes av generalforsamling. Deretter må endringene godkjennes av både-Elverum kommune og boligbyggelaget. Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å gå i forhandling om foreslåtte vedtektsendringer med Elverum kommune. Forøvrig har styret utarbeidet et notat i anledning saken. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets mener det er nødvendig med vesentlige endringer i vedtektene for å sikre at boligene er tilpasset behovene i markedet og at boligene fremstår som attraktive.

Styrets innstilling:

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å gå i dialog med Elverum kommune i forbindelse med foreslåtte vedtektsendringer.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

6. 230310 Forslag til vedtektsendringer ifm treg omsetning og .pdf

7. 230310 Vedtekter Bekkelia jfr forslag styret.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Skavern

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Sandberg
- Lise Lotte Jernek
- Marit Stuik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arvid Svendsen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Stuik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lise Lotte Jernek



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Skavem	Torvmyrvegen 11
Styremedlem	Lise Lotte Jernek	St.Hanshaugen 38
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Styremedlem	Arvid Svendsen	St. Hanshaugen 74
Varamedlem	Johan Sandberg	St. Hanshaugen 60

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marit Stuik	St.Hanshaugen 48
Varadelegert	
Lise Lotte Jernek	St.Hanshaugen 38

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bekkelia Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Bekkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980072525, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 1081

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid i 2022

Styret har i 2022 gjennomført 10 styremøter og har i hovedsak arbeidet med følgende:

- Gjennomført 2 allmøter for drøfting av saker med andelseierne.
- Sett på mulighetene for å endre borettslagets status fra omsorgsboliger til ordinært borettslag. Hensikt: øke attraktiviteten på leilighetene og sørge for raskere omsetning av leiligheter til salg.
- Inngått nye avtaler med leverandører – eksempelvis ny snøbrøyter (Danielsen Gravemaskindrift), endret leveringavtalen med Vaktmesterservice, mv.
- Følge opp HMS-arbeid – Egenerklæring el-sikkerhet, sjekk/service av brannvarlingsanlegg, mv.
- Oppfølging av borettslagets økonomi og innsparinger som er iverksatt.
- Utredet muligheter og priser for kollektivavtale for TV og internettløsninger.
- Behandlet søknader fra andelseierne.

Styrets planer for 2023

Utover løpende drift og vedlikeholdsoppgaver har styret som mål for 2023 å gjennomføre følgende:

- Planlegge gjennomføring av utvendige vask og malerarbeider.
- Utvendig takvask og rens av takrenner.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med 5% økning i eiendomsskatten og 6,8% for de øvrige kommunale avgiftene

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkelia Borettslag.

Lån

Bekkelia Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



Bekkelia Borettslag

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bekkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4949 Bekkelia årsrapport og regnskap 2022.pdf

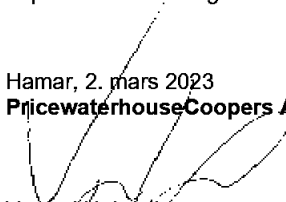


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BEKKELIA BORETTSLAG ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		394 615	403 304	394 615	574 606
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		715 819	-225 643	571 000	652 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 904	1 311	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-41 999	-78 688	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-517 626	-505 670	-532 000	-529 000
Innsk. øremerk. bankkto		-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		179 991	-8 690	39 000	123 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		574 605	394 614	433 615	698 106
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		839 892	769 241		
Kortsiktig gjeld		-265 287	-374 627		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		574 605	394 614		



Bekkelia Borettslag

BEKKELIA BORETTSLAG ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 497 936	1 473 360	1 473 000	1 547 000
Andre inntekter	3	6 400	7 900	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 504 336	1 481 260	1 473 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 740	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-49 000
Avskrivninger	14	-23 904	-1 311	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 300	-5 000	-5 500	-6 500
Andre honorarer		0	-2 800	0	0
Forretningsførerhonorar		-63 170	-61 330	-64 500	-66 500
Konsulenthonorar	7	-4 883	-11 065	-7 500	-7 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-77 800	-979 864	-100 000	-100 000
Forsikringer		-38 219	-35 648	-37 500	-42 000
Kommunale avgifter	9	-279 181	-270 670	-284 000	-284 000
Energi/fyring		-17 230	-25 770	-27 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 434	-86 233	-90 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-58 412	-121 508	-165 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-714 877	-1 656 939	-837 000	-817 500
DRIFTSRESULTAT		789 459	-175 679	636 000	729 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 720	533	0	0
Finanskostnader	12	-76 360	-50 497	-65 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 640	-49 964	-65 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		715 819	-225 643	571 000	652 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		715 819	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-225 643		



Bekkelia Borettslag

BEKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 897 752	16 897 752
Tomt		1 288 521	1 288 521
Andre varige driftsmidler	14	95 472	77 377
Aksjer og andeler	15	10 000	10 000
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 313 293	18 273 650
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 034	22 458
Driftskonto OBOS-banken		565 889	504 839
Sparekonto OBOS-banken		243 969	241 943
SUM OMLØPSMIDLER		839 892	769 241
SUM EIENDELER		19 153 186	19 042 891



Bekkelia Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 20 * 100	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	6 486 787	5 770 969
SUM EGENKAPITAL	6 488 787	5 772 969

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 777 670	5 295 296
Borettsinnskudd	17	7 600 000	7 600 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 399 112	12 895 296

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-469	90 401
Påløpte renter		31 378	18 472
Påløpte avdrag		234 378	242 404
Annen kortsiktig gjeld		0	23 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 287	374 627

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 153 186	19 042 891
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	19 400 000	19 400 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 27.02.2023
Styret i Bekkelia Borettslag

Håvard Skavern /s/

Lise Lotte Jernek /s/

Einar Sagbakken /s/

Arvid Svendsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 497 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 497 936

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie av motorvarmer	6 400
SUM ANDRE INNETEKTER	6 400

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 883
SUM KONSULENTHONORAR	-4 883

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 044
Drift/vedlikehold elektro	-3 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 095
Kostnader dugnader	-2 480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 800

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 996
Vann- og avløpsavgift	-83 092
Renovasjonsavgift	-89 093
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-279 181

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
Vaktmestertjenester	-13 684
Snørydding	-33 991
Andre fremmede tjenester	-312
Kontor- og datarekvisita	-3 266
Trykksaker	-1 715
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 067
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 412



Bekkelia Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 133
SUM FINANSINNTEKTER	2 720

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-51 512
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 848
SUM FINANSKOSTNADER	-76 360

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1999	16 897 752
SUM BYGNINGER	16 897 752

Tomten ble kjøpt i 1999.
Gnr.31/bnr.1081
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2022	41 999	
Avskrevet i år	-8 166	
		33 833
Molokk		
Tilgang 2021	78 688	
Avskrevet tidligere	-1 311	
Avskrevet i år	-15 738	
		61 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		95 472

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-23 904
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 20 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 10 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000



Bekkelia Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2001	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 481 960	
Nedbetalt i år	474 281	
		-4 043 759

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-800 000	
Nedbetalt tidligere	22 744	
Nedbetalt i år	43 345	
		-733 911

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 777 670**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1999	-7 600 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 600 000**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-21 442**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 600 000
Pantelån	4 777 670
Påløpte avdrag	234 378
TOTALT	12 612 048

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

Bygninger	16 897 752
Tomt	1 288 521
TOTALT	18 186 273



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606388. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Investeringer og større vedlikehold

2022 – 2022	Installasjon robotgressklipper
2021 - 2021	Nye terrassegolv/levegger 12 leiligheter
2021 - 2021	Nye plattinger/levegger 12 leiligheter
2021 - 2021	Nytt avfallsdeponi - molokløsning
2019 - 2019	Nye terrassegolv på 8 leiligheter
2019 - 2019	Ny brannsentral
2016 - 2016	Rengjøring av ventilasjonskanaler
2015 - 2015	Beising av terrassegulv
2011 - 2011	Vasket og beiset terrassegulvene.
2010 - 2010	Alle boliger er malt 2 ganger.



Vedlegg sak 7



Komplett 20

Med pakken Komplett får alle beboere TV- og strømme-tjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømme-tjenesten T-We

- ✓ T-We Basis
- ✓ 120 poeng til valgfritt innhold
- ✓ Bytt kanaler og strømme-tjenester så ofte du vil
- ✓ Brukerprofiler som anbefaler innhold
- ✓ T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- ✓ Bredbånd 20 Mbps
- ✓ Alltid På Nett-garanti
- ✓ Sikkerhetsfilteret Nettvern
- ✓ Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet
- ✓ Familiebonus: Jo flere produkter du har samlet hos Telenor, jo mer ekstra data får du.

Oppgradering

Beboer står fritt til å opp-gradere sitt abonnement individuelt. Se priser her:

- ✓ Bredbånd 100 **339,-**
- ✓ Bredbånd 200 **419,-**
- ✓ Bredbånd 350 **499,-**
- ✓ Bredbånd 600 **849,-**
- ✓ Bredbånd 1000 **999,-**

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

Vedlegg 2

24 av 56

230308 Produktark (Komplett 20).pdf

telenor



Telenor T-We

Vedlegg sak 7



Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes så ofte du vil.

T-We Basis

TV-pakken består av en basispakke som alle får. Inkluderer også ukesakriv på kanalene og programarkivet til TVNorge.



Valgfritt innhold

Strømmetjenester



20 poeng



60 poeng



70 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer som tilvalg



Kanalpakker og strømeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker



Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal



BRØNNØYSUNDREGISTRERTE 2022/2023 KANAL- OG INNHOLDSTILVALG



Vedlegg sak 7



Tilbud fra Telenor Norge AS

til Bekkelia Borettslag



Vedlegg 8 **telenor**

26 av 56

230308 Kollektiv - Tilbud - Komplet (1) (1).pdf



Vedlegg sak 7



St. Hanshaugen 70
v/ Håvard Skavern

Fornebu, 07.03.2023

Tilbud på Komplet 20

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Komplet er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 20
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Eksisterende utstyr benyttes videre
- Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Totalpris per husstand: 500 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplet 20 med 36 måneders avtaletid for 20 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 06.04.2023.

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Stian Åkvik
AM

Forslag til endringer i vedtektene for Bekkelia borettslag.

Begrunnelse for endringsforslagene:

Forslaget har til hensikt å styrke andelseiernes mulighet til å få omsatt sine boliger ved at de særskilte kravene til å kunne være andelseier og kommunens rett til å utpeke kjøper faller bort etter en vedtektsfestet frist basert på kunngjøring. Dersom boligen innen fristen ikke er solgt ikke er solgt til noen som kommunen har utpekt innen vedtektsfestet frist vil boligen kunne selges til hvem som helst, uten kommunens godkjenning. Dette kommer til uttrykk i ny §2-1 (2). Endret ordlyd i § 3-2 er en konsekvens av dette.

Bakgrunnen for forslaget er at det har vært vanskelig å omsette leiligheter som i løpet av 2022 har kommet for salg, de fleste p.g.a. flere dødsfall relativt samtidig. Dermed er det ikke salgsmulighetene som bestemmer tidspunktet for når en leilighet kommer ut for salg, og det sees som nødvendig å finne løsninger som gjør det mulig for dødsbo å kunne få omsatt leilighetene uten å bli urimelig skadelidende. Kommunens behov for å benytte forkjøpsretten til fordel for personer med behov for tilpasset bolig (omsorgsbolig) vil kunne variere.

Enhver som eier bolig vil ha eiendomskostnader i den tiden det tar å få solgt en leilighet, og salgstid vil være avhengig av pris og etterspørsel i markedet. De klausulene som vedtektene i Bekkelia borettslag har med hensyn til hvem som kan være andelseiere virker eksklusiverende i en salgssammenheng. Dagens vedtekter åpner ikke opp for at leiligheter kan selges til (eies av) andre enn de som fyller vilkårene for å ha en tilpasset bolig (omsorgsbolig) Salg stopper dermed opp om kommunen ikke har kandidater, og det er rimelig at vedtektene åpner mulighet til å selge leilighetene til andre i slike tilfeller. Endringen som foreslås vil dermed bety at de som nå har hatt leiligheter ute for salg vil kunne selge som om leiligheten var i et vanlig borettslag.

Det er etter dagens borettslagslov § 1-5 om forbud mot diskriminering, ikke anledning til å innføre noen aldersgrense for å kunne bli andelseier i slike tilfeller.

Det er behov for å klargjøre at kunngjøringen for forkjøpsberettigede med 20 dagers frist ikke kommer til anvendelse før fristen for kommunen til å bruke sin forkjøpsrett har utløpt og leiligheten kan selges til andre enn de som fyller vilkårene for å være andelseier etter §2-1 (2) første avsnitt. Det er først da forkjøpsretten for medlemmene i borettslaget eller OBOS kan komme til anvendelse.

§§ 2-1 (2) og § 3-1 og 3-2 må behandles under ett, da de henger sammen. Både i §2-1 (2) og §3-1 kan bestemmelsen om at staten v. Husbanken stiller krav til vedtektene i 20 år fra den dato statstilskudd er utbetalt tas ut av vedtektene, da det ikke er tvil om at denne 20-årsperioden er utløpt.

Bestemmelsene om utleie i dagens vedtekter er basert på borettsloven som var gjeldende da opprinnelige vedtekter ble fastsatt i 1999, og følgelig ikke helt oppdatert etter dagens borettslov. Derfor foreslås ny tekst med henvisning til dagens lov. Endringene består i at enkelte former for bruksoverlating etter gjeldende lov ikke vil trenge styrets godkjenning.

Forslaget til vedtektsendringer:

§2-1 (2) Ny fullstendig ordlyd:

Bare personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at vedkommende på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en tilrettelagt bolig.



Dette vilkåret faller bort dersom Elverum kommune ikke har benyttet sin rett til å utpeke andelseier, jfr. Vedtektens § 3-1 (1) innen 3 måneder etter at en andel har vært kunngjort for salg med informasjon om borettslagets vedtekter og annen informasjon som ivaretar selgers informasjonsplikt etter lov 1992-07-03-93 om avhending av fast eiendom. Elverum kommune kan stille krav til offentlighet når det gjelder kunngjøring.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

§3-1 (1)

Setningen: «Disse bestemmelser skal gjelde i minst 20 år regnet fra den dato Den Norske Stats Husbank utbetaler statstilskudd til Elverum kommune til Bekkelia borettslag» slettes.

§3-2 Endring i ordlyd:

*Dersom forkjøpsrett til personer utpekt av Elverum kommune ikke kommer til anvendelse er frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende for medlemmer i borettslaget eller boligbyggelaget 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning og pris og andre vilkår.
.....*

§ 4-2. Endret ordlyd: :

En andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av en del av boligen til andre når andeleier selv bor i boligen. I tillegg kan En andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år, uten styrets godkjenning, jfr lov 2003-06-06-39 om borettslag (borettslagsloven).

Andelseier kan med styrets godkjenning leie ut sin andel for begrenset tid. Utleie for inntil 3 år til person som fyller vilkårene for å være andelseier etter §2-1 (2) skal ikke kunne nektes uten saklig grunn, jfr. borettslagslovens § 5- 5.

Andel som eies av juridisk person kan leies ut på ubestemt tid . Utleie for lengre tid enn 3 år kan også tillates i tilfeller som nent i borettslagslovens §5-6. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksovertatelse reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Vedtektsendringer vil kreve 2/3 flertall i generalforsamlingen samt etterfølgende godkjenning av OBOS og Elverum kommune



Vedtekter

Fargekoder:

■ = fjernet

Gul = tilføyelse

for Bekkelia Borettslag org nr 980 072 525.

tilknyttet Elverum og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.april 2006. Sist endret på generalforsamling 12. april 2016 og 25.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bekkelia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Elverum kommune og har forretningskontor i Elverum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Elverum og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en ■ tilrettelagt bolig.

■
■
■

Dette vilkåret faller bort dersom Elverum kommune ikke har benyttet sin rett til å utpeke andelseiere, jfr Vedtektens § 3-1 (1) innen 3 måneder etter at en andel har vært kunngjort for salg med informasjon om borettslagets vedtekter og annen informasjon som ivaretar selgers informasjonsplikt etter lov 1992-07-03-93 om avhending av fast eiendom. Elverum kommune kan stille krav til offentlighet når det gjelder kunngjøring.

(3) Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

(4) Elverum kommune har rett til å eie inntil 30% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel



Vedlegg 2 Sak 8

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetale avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har personer utpekt av Elverum kommune forkjøpsrett. Etter disse har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. [REDACTED]

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Dersom forkjøpsrett til personer utpekt av Elverum kommune ikke kommer til anvendelse er frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende for medlemmer i borettslaget eller boligbyggelaget 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning og pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom Elverum kommune ikke benytter sin rett til å utpeke en forkjøpsberettiget og ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andelseiere har ikke adgang til å foreta bygningsmessige endringer som innebærer endring av fyringsform, ventilasjon, eller utvendige fasader. Montering av «luft til luft» varmepumper er tillatt. Styret kan etter søknad gi samtykke til oppsett av legger, utbygging av terrasser og lignende, og sette krav til utforming.



Vedlegg 2 Sak 8

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



4-2 Bruksoverlating

[Redacted text]

En andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av en del av boligen til andre når andelseier selv bor i boligen. I tillegg kan En andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år, uten styrets godkjenning, jfr lov 2003-06-06-39 om borettslag (borettslagsloven).

Andelseier kan med styrets godkjenning leie ut sin andel for begrenset tid. Utleie for inntil 3 år til person som fyller vilkårene for å være andelseier etter §2-1 (2) skal ikke kunne nektes uten saklig grunn, jfr. borettslagslovens § 5- 5.

Andel som eies av juridisk person kan leies ut på ubestemt tid . Utleie for lengre tid enn 3 år kan også tillates i tilfeller som nent i borettslagslovens §5-6. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksoverlating reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,

Vedlegg 5 33 av 36 230510 Vedtekter Bekkøia Jfr forslag Einar.pdf



benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Ett av styremedlemmene oppnevnes av Elverum kommune. Det skal i tillegg være 2 varamedlemmer til styret, 1. og 2. varamedlem. I tillegg kan kommunen oppnevne varamedlem for sin representant.

(2) Alle styrets medlemmer og varamedlemmer er på valg på ordinær generalforsamling hvert år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Endring i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget og Elverum Kommune.



(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Bekkelia Borettslag

St.Hanshaugen, 2413 Elverum

15.12.2022

Sak: Omsetning av boliger

Problemstilling

Styret i Bekkelia Borettslag er kjent med at omsetning og salg av borettslagets boliger pt følger et annet omsetningsløp enn ordinære, sammenlignbare boliger. Gjennomsnittlig omsetningstid for sammenlignbare boliger på det åpne markedet er for øyeblikket 60-70 dager (Eiendomsmegler 1). Det er med andre ord god omsetning av boliger på det åpne markedet. Bekkelia BRL har for øyeblikket 4 boliger ute for salg. Disse har nå vært lagt ut i alt fra 200 dager til over ett år. Det oppleves liten bevegelse i markedet.

Lav omsetningshastighet er en sterk indikasjon på at behovet for denne type boliger er lavt.

Årsaker til lav omsetningshastighet antas å være:

1) *Maksprisfastsetting*

Vedtektenes bestemmelser knyttet fastsetting av makspris er til hinder for fri prissetting og åpen konkurranse. Det antas at dette er ekskluderende for en del kjøpere.

2) *Kjøpers vilkår*

Vedtektenes krav knyttet til alder, funksjonshemming, sykdom, mv. begrenser i sterk grad markedets størrelse og dermed etterspørsel – «kjøpers marked» med lave priser.

3) *Gammeldags/umoderne*

Boligene kan oppfattes som gammeldagse og mindre attraktive grunnet manglende modernisering. Manglende modernisering kan skyldes frykt for at påkostninger og modernisering ikke vil være lønnsomt ved salg av bolig med dagens reguleringsmekanismer. Forholdet kan også skyldes eiernes manglende finansielle styrke. Finansiell styrke erfares som alt fra svak hos noen, til svært sterk hos andre.

4) *Omsorgsbolig stigmatiserende*

Begrepet «omsorgsbolig» oppleves i markedet som stigmatiserende og ekskluderer potensielle kjøpere.

5) *Helsetjenester*

Ved behov for helsetjenester er det ingen fordeler med å bo i våre boliger. Disse tjenestene leveres til alle uavhengig av bolig eller bosted.

Utfordringer

Lav omsetningshastighet fører med seg særlige utfordringer i forbindelse med påkrevet flytting (behov for helsetjenester) eller ved død. Løpende felleskostnader løper uavhengig av om andelseier benytter/ikke benytter boligen.

Ved død vil etterlatte/arveberettigede måtte stå til ansvar for innbetaling av løpende kostnader (felleskostnader, strøm, forsikring, mv) fram til boligen har skiftet eier. På årsbasis tilsvarer dette et beløp i størrelsesorden 100.000 kroner. I tillegg kommer nødvendig vedlikehold og tilsyn. Det er forståelig at arveberettigede opplever dette som problematisk, da årsaken med rimelig grad av sikkerhet skyldes kommunens rett til å utpeke kjøper og vedtektenes krav til at kjøper må ha behov for omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom.

Behov for omsorgsboliger

Lav omsetningshastighet er en sterk indikasjon på at behovet for denne type boliger i Elverumsområdet er lite. Denne type boliger, dvs uten stedlig personalbase eller andre spesielle omsorgstilbud, er ikke lenger relevant da helse og omsorgstilbudene leveres på lik linje til alle som har behov, uavhengig av bolig og bosted.

Markedsvurdering

Kilde: Eiendomsmegler 1 – Jan Martin Rønnes – uttalelse medio desember 2022

Generelt er boligmarkedet for tiden godt – med en gjennomsnittlig omsetningshastighet på 60-70 dager. Det er bra omsetning på sammenlignbare, ordinære boliger. Men ingen næværende interesse gjeldende bolig i Bekkelia.

Lav omsetningshastighet kan skyldes flere faktorer, mener Rønnes og trekker fram følgende:

- Kjøpere tilfredsstill ikke vilkår for kjøper og må avvises – smalt marked
- Noen har negativt syn på omsorgsboliger – og vil ikke være bekjent med å bo i omsorgsbolig. Omsorg oppleves som belastende og er med andre ord en hemska ift salg.
- Gammeldags standard og opplevelsen av at boligen er tilpasset rullestol, osv. virker hemmende for omsetningen.
- Eiendomsmegler 1 opplever ikke at det er boligens prisnivå som er til hinder for salg. Makspris har blitt benyttet ved prisfastsetting og markedsføring, men dette erfares altså ikke som en faktor som forhindrer salg. Boligene er mao konkurransedyktige på pris.

Vedtekter og klausuler største hinder for

Bekkelia Borettslag ble bygget i 1999 og definert som «omsorgsboliger». Elverum kommune mottok 09.01.2001 statstilskudd fra husbanken knyttet til disse boligene. Det ble samtidig utarbeidet vedtekter for borettslaget med blant annet klausuler knyttet til tilskuddet fra staten.

Det største omsetningshinderet er sannsynligvis kravet til at kjøper må ha en funksjonsnedsettelse. Dette gir et marginalt marked og dermed lav etterspørsel. Videre kan maksimalprisfastsettingen oppleves som en usikkerhetsfaktor i forhold til oppgradering og



modernisering. Det er normalt å gjøre økonomiske vurderinger i forkant av investeringer. Det kan ikke ses bort fra at frykt for at investeringen ikke gjenspeiles i markedsprisen kan være til hinder for nødvendige oppgraderinger. Manglende oppgradering gjør at boligstandarden ikke henger med i tiden og dermed ikke fremstår som moderne og tidsriktige.

I tillegg må det også erkjennes at begrepet «omsorgsbolig» begrenser markedet. Det er ingen tvil om at potensielle kjøpere frafaller, fordi de ikke har behov for ekstra omsorg. Det oppleves som «nedverdiggende» å skulle bo i en omsorgsbolig når vedkommende ikke har behov for andre tjenester enn de som er tilgjengelig i enhver annen moderne bolig.

Forslag til endringer i vedtektene:

- Vedtektenes krav til at kjøper må ha en funksjonsnedsetting og kommunens rett til å utpeke kjøper bør avvikles.
- Bruken av begrepet «omsorgsbolig» bør fjernes.
- Maksprisfastsetting bør avvikles.

Det må videre være opp til selger om boligene skal markedsføres som «tilpassede boliger», «velegnet for personer med spesielle behov», osv.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

[Redacted text block]

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) [Redacted text] Etter disse har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. [Redacted text]

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende for medlemmer i borettslaget eller boligbyggelaget er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning og pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andelseier har ikke adgang til å foreta bygningsmessige endringer som innebærer endring av fyringsform, ventilasjon, eller utvendige fasader. Montering av «luft til luft» varmpumper er tillatt. Styret kan etter søknad gi samtykke til oppsett av leegger, utbygging av terrasser og lignende, og sette krav til utforming.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



4-2 Bruksoverlating

[Redacted text block]

En andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av en del av boligen til andre når andelseier selv bor i boligen. I tillegg kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år, uten styrets godkjenning, jfr lov 2003-06-06-39 om borettslag (borettslagsloven).

Andelseier kan med styrets godkjenning leie ut sin andel for begrenset tid. Utleie for inntil 3 år til person som fyller vilkårene for å være andelseier etter §2-1 (2) skal ikke kunne nektes uten saklig grunn, jfr. borettslagslovens § 5- 5.

Andel som eies av juridisk person kan leies ut på ubestemt tid . Utleie for lengre tid enn 3 år kan også tillates i tilfeller som nent i borettslagslovens §5-6. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksoverlating reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,

Vedlegg 7 48 av 58 230310 Vedtekter Bekkera Jfr forslag styret.pdf



benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. [REDACTED]

[REDACTED] Det skal i tillegg være 2 varamedlemmer til styret, 1. og 2. varamedlem. [REDACTED]

(1) Alle styrets medlemmer og varamedlemmer er på valg på ordinær generalforsamling hvert år.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Endring i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget [REDACTED]



(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- [REDACTED]
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

Selskapsnummer: 4949 **Selskapsnavn:** Bekkelia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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