



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 431 784
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JØLSENGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	538 296	494 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>538 296</b>	<b>494 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	940 366	299 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>963 186</b>	<b>322 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 890</b>	<b>172 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 542	1 493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		187 184	84 452
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 642</b>	<b>-82 959</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-608 532	89 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 16	5 716 900	5 716 900
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 565
Andre fordringer		28 670	24 503
Sum fordringer		28 670	36 068
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 397	1 927 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 397	1 927 791
Sum omløpsmidler		1 352 067	1 963 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	1 318 985	1 927 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 318 985</b>	<b>1 927 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 319 785</b>	<b>1 928 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	2 720 000	2 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 720 000</b>	<b>5 720 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 670	24 503
Annen kortsiktig gjeld	17	512	7 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 182</b>	<b>32 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 749 182</b>	<b>5 752 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 359338

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 431 784  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØLSENGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sølve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.04.2025



Organisasjonsnr: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	538 296	494 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>538 296</b>	<b>494 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	940 366	299 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>963 186</b>	<b>322 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 890</b>	<b>172 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 542	1 493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		187 184	84 452
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 642</b>	<b>-82 959</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-608 532	89 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>



Organisasjonsnr: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 11, 16			
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 565
Andre fordringer		28 670	24 503
Sum fordringer		28 670	36 068
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 397	1 927 791
Sum omløpsmidler		1 352 067	1 963 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital 12		800	800
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	13	1 318 985	1 927 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 318 985</b>	<b>1 927 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 319 785</b>	<b>1 928 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	2 720 000	2 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 720 000</b>	<b>5 720 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 670	24 503
Annen kortsiktig gjeld	17	512	7 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 182</b>	<b>32 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 749 182</b>	<b>5 752 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>



Organisasjonsnr: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

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 30 000,- 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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Jølsengata Borettslag avholdes 26 mars 2025  
Kl. 18:00, Lundsalléen 7, 2004 Lillestrøm.

### **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. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 5 mars 2025.

Styret i Jølsengata Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 26 mars 2025.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

- A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

- A) Styrehonorar er pr. dags dato på 20 000 kr. Og styret bestemmer selv hvordan honoraret fordeles. Praksis pleier å være 10 000,- til styreleder og 5000,- til hvert styremedlem.
  - Styrets innstilling: Anbefales godkjent

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder 2 år
  - Styrets innstilling: Christine A. Tovik
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - Styrets innstilling: Christian Holm Jensen
- C) Valg av styremedlem 1 år
  - Styrets innstilling: Berit Stensbye Sjølie
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
  - Styrets innstilling: Nora Camilla Janzso
- E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling i 2021.
  - Styrets innstilling:  
Christian Holm Jensen som delegat, Christine Tovik som vara.



## Jølsengata Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2024

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Christine A. Tovik	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Cecilia Maria Levèn	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Christian Holm Jensen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret: Berit Stensbye Sjølie (valgt for 1 år i 2024)

Cecilia gikk ut av styret i februar 2025 da hun har flyttet. Vi takker henne for innsatsen! Varamedlem Berit, har vært fungerende styremedlem siden da.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Christian Holm Jensen	som delegat
Christine A. Tovik	som varadelegat

### SELSKAPSFORMLING

Jølsengata Borettslag ble stiftet 23.11.1988 og har organisasjonsnummer 950 431 784.

Postadresse til borettslaget er Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Borettslaget foretrekker å motta EHF. EHF er organisasjonens organisasjonsnummer. Faktura i PDF-format sendes til [950431784@bori.no](mailto:950431784@bori.no).

Eventuell papirfaktura sendes til

Jølsengata Borettslag  
Postboks 323  
2001 Lillestrøm

Borettslaget består av 8 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 1534 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL og forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



### **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold som bytte av søpleskur
- Hatt tilstandsvurdering av bygningsmassen for å planlegge fremtidig vedlikehold
- Avholdt tre ordinære styremøter, ellers hatt løpende dialog ved behov
- Avholdt beboermøte i etterkant av ordinær GF
- Avholdt en dugnad

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

Godkjent av styret, den 18/2 2025.



## ÅRSOPPGJØR/REGNSKAP FOR 2024

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Renteøkningen har vært høy
- Kommunale avgifter har vært vesentlig høyere enn budsjettert.  
(Vi får tilbakebetalt 39 000,- av Lillestrøm kommune i for mye betalt eiendomsskatt, så vi får igjen noe av det innen juni i år.)

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 89 316,- og et negativt årsresultat på kr. 182 852,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr. 1 931 417,-

Det er gjennomført vedlikehold etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2025:

- Dugnad: Male gjerder, søpleskur, vindu- og dørkarmen og boddører ved behov.
- Bytte av resterende vindskibord, råtne søyler, slitt panel m.m.
- Husvask og maling av hovedhus og garasjer
- Bytte av garasjedører hvis leverandør har kapasitet. Hvis ikke blir dette utført i 2026.

Styret

Lillestrøm, mars 2025



## **INFORMASJON OM JØLSENGATA BORETTSLAG**

Jølsengata Borettslag ble stiftet 23.11.1988, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styreleder kan treffes på epost: [ctovik@hotmail.com](mailto:ctovik@hotmail.com)  
Borettslaget har en egen gruppe på Facebook som heter Jølsengata borettslag.  
(<https://www.facebook.com/groups/424017421293039>)

## **Vedtekter/regler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.  
Vedtekter sist oppdatert 08.04.2015  
Ordensregler sist oppdatert 13.12.2017

## **Helse, miljø og sikkerhet (HMS )**

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

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.  
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

## **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste, men bruker Enghol AS til rens av takrenner og annet fortløpende vedlikehold og ved annet behov.  
Snøbrøyting utføres av Frogner Snøservice ANS.

## **Parkering**

Borettslaget har garasjer til hver leilighet og utendørs parkeringsplasser til gjester.

## **Bruksoverlating/ utleie**

Ihht. Borettslagets vedtekter 4-2 kan ikke andelseieren, uten samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre og bruksoverlating må søkes til styret jf. Borettslagsloven.

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.



## Brannsikringsutstyr

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.

## Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Det er opplegg for Altibox i alle leiligheter. Grunnabonnement på TV og internett er inkludert i felleskostnader og den enkelte beboer kan selv bestemme hvordan de fordeler TV-poeng og internetthastighet og evt. Utvide abonnementet ved behov. Se [www.altibox.no](http://www.altibox.no) for mer informasjon.

## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Avholdt dugnad	2024
Asfaltert gårdsplass	2024
Revet gammelt, og bygd nytt søppelskur som har plass til nye avfallsbeholdere som kommer i løpet av 2025/2026	2024
Byttet ut alle gjerder	2024
Byttet boddører på bod 1, 2 og 4 da dørene var råtne	2023
Skiftet vindski på garasjer	2023
Forsterket bjelker i seksjon 1-4	2023
Byttet lampe i trapp i seksjon 1-4 med lampe som lyser opp hele gårdsplassen med egen sensor	2023
Avholdt dugnad (revet gjerder, hagearbeid m.m)	2023
Avholdt dugnad	2022
Avholdt dugnad	2021
Byttet ut vinduer, dører og balkongdører alle enheter*	2019/2020
Byttet ut gulvdekke på balkonger, svalganger og terrasser	2019
Taktekning – befarig av beslag, byttet ved behov, samt byttet ut stige til pipene	2019
Avholdt dugnad	2019
Rens av avløp- og ventilasjonsrør	2018
Avholdt dugnad	2018
Byttet ut vinduer og balkongdør i nr 5	2018
Avholdt dugnad	2017
Avholdt dugnad (Hagearbeid m.m)	2016
Byttet låssylindere i bodene	2016
Maling av fasader utført av CP Gruppen AS	2016
Avholdt dugnad (vask av gjerder/hagearbeid)	2015
Skiftet lysarmatur i trapp	2015

\*Kun dør i nr. 5 da resten ble skiftet der i 2018.

Vedlikehold utføres forløpende.



## Forsikringer

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84951710.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 6.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 03100 benyttes.



## Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, hus bukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakks biller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



**Jølsengata Borettslag**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Jølsengata Borettslag org.nr. 950431784



## Resultatregnskap 2024

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	538 296	494 988	538 271	591 158
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>538 296</b>	<b>494 988</b>	<b>538 271</b>	<b>591 158</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	22 820	22 820	23 000	22 820
Konsulenttjenester	3	41 433	38 806	40 720	44 434
Kontingenter	4	3 264	3 264	3 500	3 263
Rep og vedlikehold	5	646 745	43 782	674 000	600 000
Forsikringer		24 907	19 846	22 999	27 699
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	125 952	120 552	144 999	154 000
Energi og fyring	7	399	349	0	500
Kabel-TV og telefoni	8	49 184	47 184	51 999	51 999
Driftskostnader	9	20 487	23 813	20 000	16 000
Andre driftskostnader	10	27 766	2 298	9 999	31 199
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		229	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>963 186</b>	<b>322 713</b>	<b>991 216</b>	<b>951 914</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-424 890</b>	<b>172 275</b>	<b>-452 945</b>	<b>-360 756</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		3 542	1 493	0	0
Finanskostnad		187 184	84 452	201 999	184 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-183 642</b>	<b>-82 959</b>	<b>-201 999</b>	<b>-184 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>	<b>-654 944</b>	<b>-544 756</b>
Overført til annen egenkapital	13	-608 532	89 316	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-608 532</b>	<b>89 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Jølsengata Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 16	5 116 900	5 116 900
Tomt	11, 16	600 000	600 000
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 716 900</b>	<b>5 716 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		28 670	24 503
Kundefordringer		0	11 565
Sum fordringer		28 670	36 068
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 323 397	1 927 791
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 352 067</b>	<b>1 963 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>

Balanserapport 2024 for Jølsengata Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	800	800
Annen egenkapital	13	1 318 985	1 927 517
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 319 785</b>	<b>1 928 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	3 000 000	3 000 000
Borettsinnskudd	15, 16	2 720 000	2 720 000
Sum langsiktig gjeld		5 720 000	5 720 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 670	24 503
Annen kortsiktig gjeld	17	512	7 939
Sum kortsiktig gjeld		29 182	32 442
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 749 182</b>	<b>5 752 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 068 967</b>	<b>7 680 759</b>

Jølsengata Borettslag

Christine Albuquerque Tovik  
Styrets leder

Christian Holm Jensen  
Styremedlem

Cecilia Maria Levén  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Jølsengata Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis 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 30 000,- 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 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	315 288	310 548	315 272	362 563
3603	Stipulerte renter	202 032	29 616	201 999	187 499
3604	Stipulerte avdrag	20 976	154 824	21 000	41 096
	<b>Sum felleskostnader</b>	<b>538 296</b>	<b>494 988</b>	<b>538 271</b>	<b>591 158</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	20 000	20 000	20 000	20 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>	<b>23 000</b>	<b>22 820</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 313	4 213	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	35 720	34 593	35 720	37 434
Andre forvaltningstjenester	1 400	0	0	2 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>41 433</b>	<b>38 806</b>	<b>40 720</b>	<b>44 434</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	464	3 264	3 500	464
Kontingent BORI	2 800	0	0	2 799
<b>Sum kontingenter</b>	<b>3 264</b>	<b>3 264</b>	<b>3 500</b>	<b>3 263</b>



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	30 476	20 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	55 493	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	11 859	11 500	0	0
Dugnadskostnader	0	1 806	4 000	0
Større vedlikehold/påkostninger	579 394	0	650 000	580 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>646 745</b>	<b>43 782</b>	<b>674 000</b>	<b>600 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	121 547	106 826	129 999	140 000
Eiendomsskatt	4 405	13 726	15 000	14 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>125 952</b>	<b>120 552</b>	<b>144 999</b>	<b>154 000</b>

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024.

## Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Gass	399	349	0	500
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>399</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>500</b>



## Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	49 184	47 184	51 999	51 999
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>49 184</b>	<b>47 184</b>	<b>51 999</b>	<b>51 999</b>

## Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiring	20 487	23 813	20 000	16 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>20 487</b>	<b>23 813</b>	<b>20 000</b>	<b>16 000</b>

## Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	16 427	0	3 999	18 000
Verktøy og redskaper	8 122	0	2 000	9 000
Kontorrekvisita	0	204	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 209	894	2 000	2 000
Velferdskostnader	808	0	0	999
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>27 766</b>	<b>2 298</b>	<b>9 999</b>	<b>31 199</b>



## Note 11 Anleggsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Garasjer</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	600 000	4 880 000	236 900
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	600 000	4 880 000	236 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	600 000	4 880 000	236 900
Anskaffelsesår	1991	1991	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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

## Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 800 fordelt på 8 à kr. 100.

## Note 13 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 927 517	1 838 201
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-608 532	89 316
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 318 985	1 927 517



## Note 14 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2023

3 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

3 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2043

**Sum langsiktig gjeld**

**3 000 000**

## Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 720 000	5 720 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 716 900	5 716 900
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 720 000	5 720 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Påløpt rente	512	501
Andre påløpte kostnader	0	7 438
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>512</b>	<b>7 939</b>



## Note 18 Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 931 417</b>	<b>-1 194</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-608 532	89 316
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	1 843 295
B. Årets endring i disponible midler	-608 532	1 932 611
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 322 885</b>	<b>1 931 417</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 352 067	1 963 859
- Kortsiktig gjeld	29 182	32 442
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 322 885</b>	<b>1 931 417</b>



## 297 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tovik, Christine Albuquerque	2025-02-27	Levén, Cecilia Maria	2025-03-05

Identifikasjon

 bankID™ Tovik, Christine  
Albuquerque

Identifikasjon

 bankID™ Levén, Cecilia Maria

Navn	Dato
Jensen, Christian Holm	2025-03-03

Identifikasjon

 bankID™ Jensen, Christian Holm



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Jølsengata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jølsengata Borettslag som viser et underskudd på NOK 608 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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



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 avviklet.

#### *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, 6. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.03.2025 23:28:55

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Vedtekter for Jølsengata Borettslag

org nr 950431784

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. november 1988, endret den 21. mars 2007 og sist endret på den ordinære generalforsamlingen 23. april 2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



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

## **2-2 Sameie i andel**

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

(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.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(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**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om 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 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. Borett 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.
- (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

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  - andelseieren overlate bruken av hele boligen ved korttidsutleie
    - Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året
    - Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens 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, varmegjenvinningsanlegg 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 slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, 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 hovedinngangsdør 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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver 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) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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.

## **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 523.

### **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) 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
- 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.



Borettslagslovens § 5-11, 4 ledd.

Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

---

## ORDENSREGLER FOR JØLSENGATA BORETTSLAG

SIST ENDRET VED 22.04.2021

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende forekommer fra balkong på inngangssiden.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.



Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

### **3.1 Retningslinjer for varmepumpe i Jølsengata borettslag.**

Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.

- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig med max. 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer. Der det er mulig kan utedelen plasseres under trappegang.
- Dersom utedelen monteres på yttervegg skal denne ikles kasse som males i samme farge som huset.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjennelse.

#### **Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.**

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for naboer.
5. Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.



6. Skisse av kasse, dersom varmpumpen skal monteres på yttervegg.

Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning dersom irettesettelse ikke medfører korrigerings.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Beboerne har et felles ansvar om snømåking, strøing, gressklipping etc for å påse at fellesarealer holdes i god stand.

#### **5. Kjøring og parkering**

Beboerne har egne garasjer for parkering. I tillegg har borettslaget gjesteparkering på anviste plasser

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier informerer styret om dyrehold. Dette for å ivareta dyrene og beboernes sikkerhet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Det er ikke tillatt med edderkoppdyr og reptiler.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.