



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 848 562  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLVSRUD I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	912 756	867 258
<b>Sum inntekter</b>		<b>912 756</b>	<b>867 258</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	45 640
Annen driftskostnad	3,4,5,6	757 215	1 017 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 265</b>	<b>1 063 385</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 491</b>	<b>-196 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 615	6 235
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		39 714	26 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 099</b>	<b>-20 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	64 392	-140 738
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-76 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	7, 12	637 882	637 882
Sum varige driftsmidler		637 882	637 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 736	3 787
Andre fordringer		149 315	122 122
Sum fordringer		153 051	125 909
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		582 217	594 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 217	594 892
Sum omløpsmidler		735 269	720 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	76 346	140 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-76 346</b>	<b>-140 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-74 346</b>	<b>-138 738</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	10	1 277 631	1 393 779
Øvrig langsiktig gjeld	11	93 600	93 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 371 231</b>	<b>1 487 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 567	6 334
Annen kortsiktig gjeld		1 698	3 707
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 265</b>	<b>10 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 447 496</b>	<b>1 497 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429147

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 848 562  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLVSRUD I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 948 848 562  
ROLVSRUD I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	912 756	867 258
<b>Sum inntekter</b>		<b>912 756</b>	<b>867 258</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	45 640
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	757 215	1 017 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 265</b>	<b>1 063 385</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 491</b>	<b>-196 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 615	6 235
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		39 714	26 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 099</b>	<b>-20 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	64 392	-140 738
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-76 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>



Organisasjonsnr: 948 848 562  
ROLVSRUD I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	7, 12	637 882	637 882
Sum varige driftsmidler		637 882	637 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 736	3 787
Andre fordringer		149 315	122 122
Sum fordringer		153 051	125 909
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		582 217	594 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 217	594 892
Sum omløpsmidler		735 269	720 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	9	76 346	140 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-76 346</b>	<b>-140 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-74 346</b>	<b>-138 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 277 631	1 393 779
Øvrig langsiktig gjeld	11	93 600	93 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 371 231</b>	<b>1 487 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 567	6 334
Annen kortsiktig gjeld		1 698	3 707
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 265</b>	<b>10 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 447 496</b>	<b>1 497 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>



Organisasjonsnr: 948 848 562  
ROLVSRUD I 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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	5640.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	40000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	45640.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

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

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

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

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

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

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

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Rolvsrud I Borettslag avholdes 11.05.23  
kl 18:00 , sted: Lørenskog Hus

### **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 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 6. INNKOMNE FORSLAG**

Sted, 02.05.23

Styret for Rolvsrud I 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. BrI §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 11.05.23**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar kr 50.000 anbefales godkjent

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

2 styremedlemmer velges på generalforsamlingen.

D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

1 varamedlem velges på generalforsamlingen.

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling

Frank Myhre velges til delegat. Kenneth Olsen velges til varadelegat

**6. INNKOMNE FORSLAG**

**1. Styrets forslag om endring av punkt 5-1(1) og 5-1(8) i  
borettslagets vedtekter.**

Styret ønsker og fjerne andelseiernes sin vedlikeholdsplikt av vinduer og terrassedører. Det er i dag mange eldre vinduer, og alle har ikke økonomi/ekspertise til å utføre vedlikeholdet slik vedtektene tilsier. Styret ønsker og få mer kontroll på bygningsmassen for å kunne skifte vinduer og verandadører når dette er nødvendig for å unngå råteskader på konstruksjonene.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at punktene tas ut av vedtektene.



## 2. Rammelån for vedlikehold.

Styret fikk høsten 2022 utarbeidet en tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget. I den forbindelse er det utarbeidet en rapport som forteller oss hva som må/bør gjøres og når. Tiltakene er fargekodet med prioriteringer.

Rød 0-1 år

Gul 2-5 år

Grønn 6-10 år

Mange av de røde tiltakene er gjennomført eller under utførelse, men styret ønsker å komme i gang med noen av tiltakene som er på Gul-liste.

Dette gjelder:

- Rengjøring av takflater med takfornyning, nye beslag på piper, ventilasjon og vindskier.  
Estimert 1.000.000,-
- Sikre verandaer og balkonger da flere av disse har skjevheter i fundamenteringen og er på vei til å gli ut.  
Estimert ca. 350.000,- pr. veranda.
- Trapper opp til 2 av boligene holder på å gli ut og må utbedres.  
Estimert 50 – 100.000,-

**Forslag til vedtak:** Styret får tillatelse til å søke om rammelån til utbedringene.



## Rolvsrud 1 Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Frank Myhre	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Kenneth Olsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Toril Bakken Årnes	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Jeanette Eriksson	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Ronnie Barkat	(valgt for 1 år i 2022)
-----------------	-------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Styreleder	: Frank Myhre	som delegat
Styremedlem	: Kenneth Olsen	som varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Rolvsrud 1 Borettslag ble stiftet 05/05/1953 og har organisasjonsnummer 948 848 562

#### Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse:

Borettslag ønsker å motta EHF. EHF-adressen til borettslag er borettslags organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til [948848562@bori.no](mailto:948848562@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Rolvsrud 1 Borettslag, 948 848 562.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

Borettslag består av 20 andels seksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Skåresletta 21, Tormods vei 15 og 21, Torbjørns vei 2, 14 og 20.

Eiendommen har gnr. 102 bnr. 173 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet 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 9 møter og behandlet saker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Planer for årene fremover*
- *Info – rundskriv*
- *Trafikkforhold*

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

Godkjent av styret, den 17/04/2023



**Rolvsrud I Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

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



Rolvsrud I Borettslag org.nr. 948848562



## Resultatregnskap 2022

Rolvstrud I Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	912 756	867 258	912 755	945 394
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>912 756</b>	<b>867 258</b>	<b>912 755</b>	<b>945 394</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	45 640	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	75 866	68 009	70 572	73 850
Kontingenter		10 051	9 522	10 800	13 700
Rep og vedlikehold	5	218 786	512 036	150 000	92 000
Forsikringer		63 142	56 189	60 150	69 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		285 130	259 587	278 000	319 923
Energi og fyring		23 959	20 803	26 184	38 800
Kabel-TV og telefoni		66 295	59 400	64 400	64 400
Driftskostnader	9	5 537	20 911	15 000	10 500
Andre driftskostnader	10	8 449	11 288	10 000	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>814 265</b>	<b>1 063 385</b>	<b>742 156</b>	<b>747 723</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>98 491</b>	<b>-196 127</b>	<b>170 599</b>	<b>197 671</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		5 615	6 235	500	500
Finanskostnad		39 714	26 965	28 461	61 087
<b>Sum finansposter</b>		<b>-34 099</b>	<b>-20 730</b>	<b>-27 961</b>	<b>-60 587</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>	<b>142 638</b>	<b>137 084</b>
Overført til annen egenkapital	14	0	-76 120	0	0
Overført udekket tap	14	64 392	-140 738	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>64 392</b>	<b>-216 858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Rolvstrud I Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Rolvstrud I Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 17	637 882	637 882
Sum varige driftsmidler		637 882	637 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskudsbetalte kostnader		149 315	122 122
Kundefordringer		3 736	3 787
Sum fordringer		153 051	125 909
Bankinnskudd, kasse o.l.		582 217	594 892
Sum omløpsmidler		735 269	720 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>

Balanserapport 2022 for Rolvstrud I Borettslag



**Balanse 31.12.2022**

Rolvrsrud I Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	2 000	2 000
Udekket tap	14	-76 346	-140 738
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-74 346</b>	<b>-138 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	15	1 277 631	1 393 779
Borettsinnskudd	16	93 600	93 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 371 231</b>	<b>1 487 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 567	6 334
Annen kortsiktig gjeld		1 698	3 707
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 265</b>	<b>10 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 447 496</b>	<b>1 497 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 373 150</b>	<b>1 358 682</b>

Rolvrsrud I Borettslag

Frank Arman Myhre  
Styrets leder

Toril Bakken Årnes  
Styremedlem

Kenneth Olsen  
Styremedlem

Jeanette Eriksson  
Styremedlem

Balanse rapport 2022 for Rolvrsrud I Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	703 692	665 154	703 694	703 694
Kabel-TV/Bredbånd	64 320	57 360	64 400	64 400
Stipulerte avdrag	116 208	116 208	116 200	116 200
Stipulerte rentekostnader	28 536	28 536	28 461	61 100
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>912 756</b>	<b>867 258</b>	<b>912 755</b>	<b>945 394</b>

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	40 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>45 640</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. 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 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	64 988	63 156	65 000	67 950
Revisjon	4 438	4 438	5 072	5 400
Teknisk bistand	6 440	0	0	0
Tilleggstjenester	0	415	500	500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>75 866</b>	<b>68 009</b>	<b>70 572</b>	<b>73 850</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	60 000	0	0
Bygninger	36 602	261 026	50 000	50 000
Egenandel	10 000	10 000	0	10 000
Elektro	16 057	180 116	50 000	12 000
Utvendig anlegg	156 128	894	30 000	0
VVS	-1	0	20 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>218 786</b>	<b>512 036</b>	<b>150 000</b>	<b>92 000</b>

## Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feling	238	942	0	500
Søppeltømming / container	5 299	19 969	15 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>5 537</b>	<b>20 911</b>	<b>15 000</b>	<b>10 500</b>



## Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	1 149	0	0	0
Renhold	0	230	0	0
Verktøy og redskaper	0	849	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>1 149</b>	<b>1 079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Generalforsamling	6 101	7 151	8 000	7 000
Rekvisita	0	815	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>6 101</b>	<b>7 966</b>	<b>8 000</b>	<b>7 000</b>
Bank og kortgebyrer	1 200	2 244	2 000	1 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>1 200</b>	<b>2 244</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>8 449</b>	<b>11 288</b>	<b>10 000</b>	<b>8 000</b>

## Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	637 882
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	637 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	637 882
Årets avskrivninger :	0

Antall leveår:

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 000 fordelt på 20 à kr. 100.



## Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-140 738	76 120
Tilført til/fra EK fra årets resultat	64 392	-216 858
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-76 346</b>	<b>-140 738</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 15 Panteilån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308065653
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	4,20 %
Betingelser:	
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 352 000
Lånesaldo 01.01:	1 393 779
Avdrag i perioden:	116 148
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 277 631</b>
Saldo 5 år frem i tid:	428 858

## Note 16 Borettsinnskudd

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



## Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 371 231	1 487 379
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	637 882	637 882
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 593 600	2 593 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

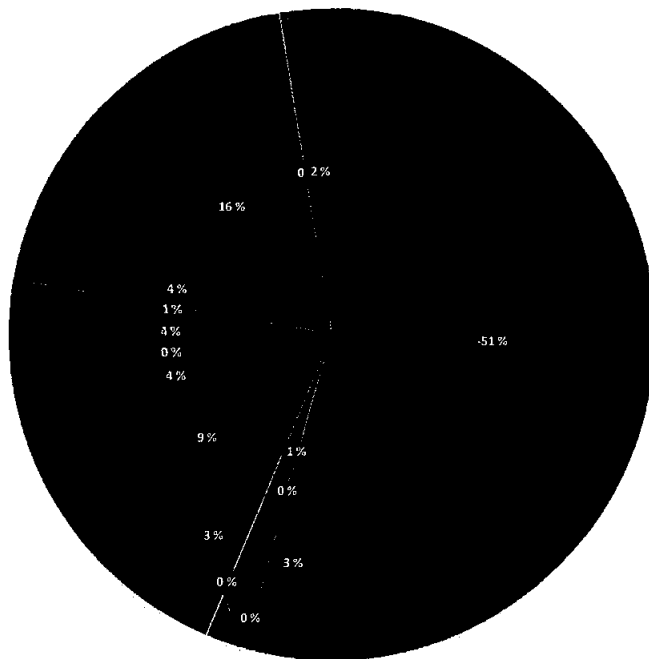
## Note 18 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>710 760</b>	<b>1 043 766</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	64 392	-216 858
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-116 148	-116 148
B. Årets endring i disponible midler	-51 756	-333 006
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>659 004</b>	<b>710 760</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	735 269	720 801
- Kortsiktig gjeld	76 265	10 041
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>659 004</b>	<b>710 760</b>



## 3 Rolvsrud I Borettslag

Konto	Totalt 2022
3600 - Felleskostnader	-912 756,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	50 000,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	7 050,00
6290 - Annet brensel	23 958,51
6390 - Driftskostnader	5 536,68
6590 - Annet driftsmateriale	1 149,00
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	52 658,65
6690 - Reparasjon og vedlikehold annet	166 127,50
6790 - Annen fremmed tjeneste	75 866,00
6890 - Annen kontorkostnad	6 100,50
6900 - Telefon	66 295,20
7410 - Kontingent, ikke fradragsberettiget	10 051,00
7500 - Forsikringspremie	63 142,00
7750 - Eiendoms- og festeavgift	285 130,00
7770 - Bank og kortgebyrer	1 199,99
8050 - Annen renteinntekt	-5 614,77
8150 - Annen rentekostnad	39 714,00
8990 - Udekket tap	64 391,74



- 3600 - Felleskostnader
- 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling
- 5400 - Arbeidsgiveravgift
- 6290 - Annet brensel
- 6390 - Driftskostnader
- 6590 - Annet driftsmateriale
- 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger
- 6690 - Reparasjon og vedlikehold annet
- 6790 - Annen fremmed tjeneste
- 6890 - Annen kontorkostnad
- 6900 - Telefon
- 7410 - Kontingent, ikke fradragsberettiget
- 7500 - Forsikringspremie
- 7750 - Eiendoms- og festeavgift
- 7770 - Bank og kortgebyrer
- 8050 - Annen renteinntekt
- 8150 - Annen rentekostnad



Til generalforsamlingen i Rolvsrud I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud I Borettslag som viser et overskudd på NOK 64 392. Årsregnskapet 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 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 avviklet.

**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)



An Association of  
Independent Accounting Firms

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

SIGNICAT  
CERTIFIED



## *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, 29. april 2023  
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  
THE ASSOCIATION OF  
INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.04.2023 19.31.51

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 foregående 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.



## **INFORMASJON OM ROLVSRUD 1 BORETTSLAG**

Rolvsrud 1 Borettslag ble stiftet 05/05/1953

Borettslagets styreleder har adresse Tormods vei 21.  
Og kan også kontaktes på telefon 906 32 608  
Styrets e-post er [rolvsrud1borettslag@outlook.com](mailto:rolvsrud1borettslag@outlook.com)

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.  
Ta kontakt med styret hvis man mangler disse.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. 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 er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og helse og sikkerhet.

Det jobbes med å velge ett internkontrollsystem som er passende for vårt borettslag. Foreløpig lagres alt elektronisk.

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann- og sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **LADING AV ELBIL**

Borettslaget er lovpålagt å tilrettelegge for lading av elbil. Det er ikke lov å lade fra vanlig stikkontakt. Beboere må kontakte styret før etablering av ladepunkt.

- Styret vil anvisse plassering av ladepunkt.
- Kostnadsfordeling mellom borettslaget og beboer.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> 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).

## FORSIKRINGER

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 84934079

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 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på [www.borl.no](http://www.borl.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

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.

## VEDLIKEHOLD

Styret jobber med en omfattende vedlikeholdsplan for borettslaget etter anbefalingene i tilstandsrapporten.

## VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

SK = Skårersletta. TB = Torbjørns vei. TM = Tormods vei.

Stikkord	Utført(e) tiltak	År
Balkong	Utbedring av alle balkonger i 2.et i alle hus	2006
Trapp	Nye trapper i SK21, TB2, TM21, TM15	2007
VVS	Nødvendig ettersyn av VVS-anlegg i alle hus	2007
VVS	Montert utekraner på alle hus	2007
Mur	Rehabilitering av grunnmur på alle hus	2007
Maling	Utvendig maling av alle hus	2007



Dør	Skifte av ytterdør i TB20	2008
Media	Borettslaget tilknyttes GET kabelnett	2008
Svakstrøm	Skiftet ringeanlegg i SK21, TB14, TB20 og TM21	2009
VVS	Tilstandsrapport av VVS-anlegg i alle hus	2009
VVS	Utskifting av VVS-beredere	2009
HMS	Montert røykvarslere, branntepper og brannslanger i alle leiligheter. Tegnet vedlikeholdsavtale med Bowens Endros	2010
Vindu	Innhentet tilbud på utskifting av vinduer på loft og kjellere. I tillegg ble det skiftet 3 oppgangsvinduer	2011
Dør	Skiftet låsesylindere i ytterdørene i SK21, TB14 og TM21	2012
VVS	Spyling og kameraundersøkelse, samt tilstandsrapport av rør og sluk.	2012
Dør	Innhenting av tilbud av entre-, kjeller- og lofts dører	2012
Hage	Ny grus på gårdsplasser og parkeringsplasser	2012
Dør	Skiftet til brannsikre entredører til leilighetene, skiftet dører til kjeller og loft, samt ytterdører i TB14	2013
Elektrisk	Installert nye lamper i oppganger, kjellertrapper og loftstrapper. Nye lamper i kjellere og loft	2013
Maling	Utvendig maling med to strøk i TB2, TB14, TB20 og TB15. Grunnmuren er malt og grunnmurspapp sjekket og reparert. Takrenner reparert	2014
Maling	Utvendig maling med to strøk i SK21 og TB21. Grunnmuren er malt og grunnmurspapp sjekket og reparert. Takrenner reparert	2016
Vei	Nye adresser etter kommunal omgjøring (gml. adr. i parentes) TB2 (TM3) – TB14 (TM5) – TB20 (TM9) – TM15 (TM7) – TM21 (TM11)	2016
Hage	Ferdigstilt gressplen i SK21	2019
HMS	Det er montert 2 nye serielle røykvarslere og byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter. Montert nye serielle røykvarslere i oppgang, kjeller og loft i alle hus	2019
HMS	Skiftet så alle hus har 2x240L. avfallsdunker pr. 2 bo-enheter.	2020
HMS	Gjennomgang og rapportering av det elektriske anlegget i fellesarealer.	2021
Elektrisk	Utbedret det elektriske anlegget av fellesarealene etter rapporten. Installert ny belysning i fellesarealer.	2021
Balkong	Utbedret balkong i TM21 p.g.a. skjevhet i konstruksjon og balkongtrapp i SK21.	2021
Dør	Utbedret entredør i TB2 p.g.a. skjevhet i karm.	2021
<b>Parkering</b>	<b>Utbedret parkering i TM21</b>	<b>2022</b>
<b>BYGG</b>	<b>Tilstandsrapport av borettslagets bygninger</b>	<b>2022</b>
<b>Dør</b>	<b>Byttet dør i TB2</b>	<b>2022</b>

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.



## ROLVSRUD I BORETTSLAG GENERAL FORSAMLING 2023

### Forslag til behandling

1. **Styrets forslag om endring av punkt 5-1(1) og 5-1(8) i borettslagets vedtekter.**

Styret ønsker og fjerne andelseiernes sin vedlikeholdsplikt av vinduer og terrassedører. Det er i dag mange eldre vinduer, og alle har ikke økonomi/ekspertise til å utføre vedlikeholdet slik vedtektene tilsier. Styret ønsker og få mer kontroll på bygningsmassen for å kunne skifte vinduer og verandadører når dette er nødvendig for å unngå råteskader på konstruksjonene.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at punktene tas ut av vedtektene.

**Vedtak:**.....

2. **Rammelån for vedlikehold.**

Styret fikk høsten 2022 utarbeidet en tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget. I den forbindelse er det utarbeidet en rapport som forteller oss hva som må/bør gjøres og når. Tiltakene er fargekodet med prioriteringer.

Rød 0-1 år

Gul 2-5 år

Grønn 6-10 år

Mange av de røde tiltakene er gjennomført eller under utførelse, men styret ønsker å komme i gang med noen av tiltakene som er på Gul-liste.

Dette gjelder:

- Rengjøring av takflater med takfornyning, nye beslag på piper, ventilasjon og vindskier.  
Estimert 1.000.000,-
- Sikre verandaer og balkonger da flere av disse har skjevheter i fundamenteringen og er på vei til å gli ut.  
Estimert ca. 350.000,- pr. veranda.
- Trapper opp til 2 av boligene holder på å gli ut og må utbedres.  
Estimert 50 - 100.000,-

**Forslag til vedtak:** Styret får tillatelse til å søke om rammelån til utbedringene.

**Vedtak:**.....



# Vedtekter for Rolvsrud I Borettslag

org nr 948 848 562

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.mars 1982 og sist endret på ordinær generalforsamling 28. april 2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Rolvsrud I 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 Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL 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 (enkeltpersoner) 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) Nekte 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.

(1) 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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person



- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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, varmtvannsbereder, 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, varmtvannsbereder, 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 oppstaking 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.



(8) Andelseier er ansvarlig for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og verandadører.

## **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 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 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) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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) Stemmelikhet 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) 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.